1. Ausfertigung

Satzung

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Ergänzungssatzung) Nr. 03 " Bagelstraße/In der Luft" der Stadt Wesel

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV NW S. 96), hat der Rat der Stadt Wesel in seiner Sitzung am 30.10.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Gegenstand

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil im Bereich der Straßen In der Luft und Bagelstraße wird durch die Außenbereichsgrundstücke in der Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstücke 789 tlw., 948, 949, 950 und 963 tlw. abgerundet.

§ 2
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung liegt nördlich angrenzend an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Bereich der Bagelstraße und westlich angrenzend zu den bebauten Bereichen an der Straße In der Luft.

Die Begrenzung ist in dem als Anlage beigefügten Plan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3
Bauliche Nutzung/Festsetzungen

Für die bauliche Nutzung der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke werden auf Grund von § 34 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art und Maß der Nutzung richten sich nach der Eigenart der südlich und östlich angrenzenden Umgebung, soweit nachfolgend nichts Näheres bestimmt ist.

2. Es gilt:
   - Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
   - Zahl der zulässigen Vollgeschosse: eins
   - Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,5 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.
     Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.
     Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

3. Es gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf höchstens 20 m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche: Die Tiefe der Bebauung darf ein Maß von 17 m, gemessen von der dem Baukörper zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von der dem Baukörper zugeordneten neu angelegten Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bebauung hat von der Ihr zugeordneten Verkehrsfläche ebenso einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.

5. Garagen und offene Garagen (Carports) sind maximal bis zu einer Tiefe von 20 m, gemessen von der dem Baukörper zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von der dem Baukörper zugeordneten neu angelegten Erschließungsstraße, zulässig.

6. Entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin ist auf den privaten Grundstücken ein 2 m breiter Streifen mit einer frei wachsenden Hecke aus Gehölzen gemäß der Pflanzliste A des Anhanges zu dieser Satzung durchzuführen. Alternativ ist die Anpflanzung einer Formschnitthecke von mindestens 1,5m Endhöhe aus den Gehölzarten der Pflanzliste B des Anhanges möglich. Die Auswahl der Bäume im Straßenraum ist gemäß den Arten der Pflanzliste C des Anhanges durchzuführen.

§ 4
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage nach der Veröffentlichung in Kraft.

Ausgefertigt:
Wesel, den 21.01.2008

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Hinweise
der Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Ergänzungssatzung) Nr. 03 " Bagelstraße/In der Luft" der Stadt Wesel, beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 30.10.2007

1. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.

2. Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

3. Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
   - **a** Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Pflanzliste E; die Pflanzliste ist dem Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen)
   - **b** Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
   - **c** Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

4. Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet nicht innerhalb, aber angrenzend zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte trotzdem aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

5. Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6. Im Nahbereich des Satzungsgebietes werden landwirtschaftliche Flächen bearbeitet. Demzufolge muss mit Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen gerechnet werden.

7. Das Plangebiet liegt mit einer größenmäßig untergeordneten Fläche im Bereich der Verbandsgrünfläche des RVR (Regionalverband Ruhrgebiet).

Anhang
der Satzung zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Ergänzungssatzung) Nr. 03 " Bagelstraße/In der Luft" der Stadt Wesel, beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 30.10.2007.

Pflanzliste A — Für naturnahe Flächen
Qualität und Pflanzabstände: 2 x verpflanzte Sträucher oder Heister, Pflanzabstand 1,5 m.

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste B — Heckenpflanzen

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzliste C — Einzelbäume (auch Straßenbäume)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide (auch als Kopfbaum)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde



Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

Geltungsbereichsgrenze

Bestand

Bestand Planung

Gewerbliche Gebäude

Gebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

155 Flurstücksnummer

Baum

Elektrokasten

Kanal

Mauer

Zaun

offene Halle

Parken

Anlage (Bestandteil) der

Ergänzungssatzung Nr.3 " Bagelstraße/In der Luft "

der Stadt Wesel

beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 30.10.2007

Ausgefertigt :

STADT WESEL 23

Wesel, den 21.01.2008 Die Bürgermeisterin

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 1000

Hansestadt Wesel

Fachbereich 1

Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung

N W O S