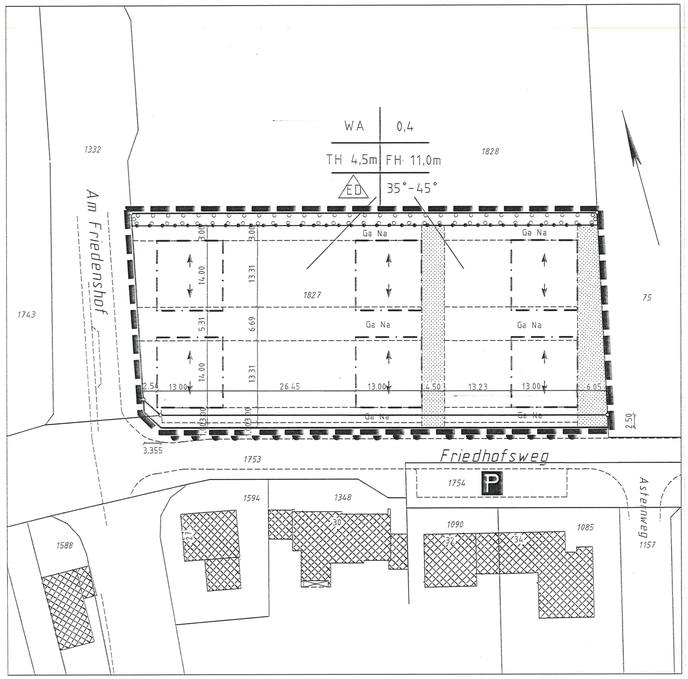
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Friedhofsweg-Nord"



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl

TH 4,5 m — 4,5 m max. Traufhöhe über Strasse

FH 11,0 m — 11,0 m max. Firsthöhe über Strasse

35°-45 ° — Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Firstrichtung

Sonstige Planzeichen

Ga Ne — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Private Wegflächen gesichert durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bestand

P — Öffentliche Parkfläche

Bestehende Bebauung

1234 — Flurstücken

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zahl der Wohneinheiten
§1

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

Art der Nutzung
§ 2

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
§ 3

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 4

Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,5 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 11,0 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.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nebenanlagen
§ 5

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
(§ 14 BauNVO)

Garagen und Carports
§ 6

Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Der verbleibende Grundstücksstreifen zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung). Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mindestens 5,0 m betragen.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Behandlung des Regenwassers
§ 7

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken den Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

Befestigte Flächen
§ 8

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen, wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen ect., nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, daß ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Ausgleichsmaßnahmen
§ 9

In der Fläche zum Anpflanzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB) ist eine einreihige Strauchbepflanzung (mit Hochstämmen überstellt) herzustellen.

Gestaltungsvorschriften
§ 10

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 86 BauO NW basieren, in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.) Dachneigungen, Dachform
- Die Dachneigung muss zwischen 35° und 45° liegen.
- Doppelhäuser haben untereinander die gleiche Dachneigung einzuhalten.
- Die Dächer sind als Satteldächer zu erstellen. Zulässig ist als Grundform eine symetrische Dachform.
- Garagen, Carports und andere Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie eingeschossige Anbauten müssen mit Flachdach oder geneigtem Dach bis max. 10° Neigung ausgeführt werden.

2.) Firstrichtungen
- Die Firstrichtung ist entsprechend der angegebenen Hauptgebäuderichtung auszurichten.

3.) Dacheufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser)
- Die zulässige Oberkante von Dacheufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser) darf das Maß von 8,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.
- Die zulässige Oberkante von Dacheufbauten muss mind. 1,5 m unterhalb der ausgeführten Firsthöhe liegen.
- Die Breite von Dacheufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser) darf in der Summe 50% von der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
- Dacheufbauten müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Bei Doppelhäusern beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze 1,25 m, sofern nicht eine einheitliche Gestaltung durchgeführt wird.
- Dacheufbauten müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

4.) Material, Farbgebung
- die äußere Erscheinung der Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Hinweise:

1.

Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.

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 derAufheizung 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_1 die Pflanzliste ist dem Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen)

b
Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen

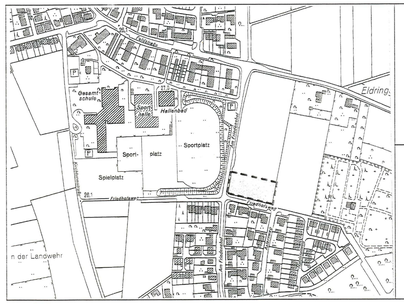
c
Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

4.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Karteunterlage liegt das Plangebiet nicht innerhalb aber in Nähe des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen jedoch eine Sondierung des Geländes erfolgen.
Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

5.

das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erderbeiten 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.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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 09.11.1999 (GV.NW S. 580).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV.NW S. 439)

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Wesel, den 12.08.2002

Der Architekt

ARCHITEKT A. STOCKHAUSEN
AK NW/A 21252 — DIPLOMINGENIEUR
TEL. 0281 / 22218 — IN DER LUFT 66
FAX 0281 / 22298 — 46485 WESEL

ARCHITEKTENKAMMER NW
ARCHITEKT
A 21252

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskatastern und der Örtlichkeit nach dem Stand vom wird bescheinigt

Wesel, den 02.09.2002

Dipl.-Ing. R. Kampmann Öff. best. Vermessungsingenieur

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt

Wesel, den 02.09.2002

Dipl.-Ing. R. Kampmann Öff. best. Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Wesel hat am 06.02.2001 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 21.04.2001 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 22.04.2001

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 24.09.2002 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 25.09.2002

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.10.2002 in der Zeit vom 14.10.2002 bis einschl. 14.11.2002 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 15.11.2002

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 25.03.2003 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 02.04.2003 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7(4) und §2(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV.NW S. 516) mit den Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Entscheidungsbegründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Ausgefertigt:
Wesel, den 02.04.2003

Der Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4 "Friedhofsweg Nord"

Zu diesen Plan gehören:

Eine Begründung mit folgenden Anlagen:
- 2 Schalltechnische Untersuchungen
- Hydrogeologisches Gutachten
- Landschaftspflegerische Eingriffsbewertung

Zu diesen Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen

1. Ausfertigung | Maßstab 1 : 500

Hansestadt Wesel

Der Bürgermeister

VBB 4

H/B = 498.3 / 976.3 (0.49m²)

Albien FT