Textliche Festsetzungen

1. Zahl der Wohneinheiten

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den mit „1 WE" festgesetzten Bereichen je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit maximal 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar ist.

2. Höhe baulicher Anlagen

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

2.2 In den Baugebieten darf die zulässige Traufhöhe 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 Mauerwerkes und der oberen Dachhaut. (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Mindestgröße von Grundstücken

3.1 Baugrundstücke, die mit Einzelhäusern bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 390 qm einzuhalten. Baugrundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 300 qm einzuhalten. (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

4. Nebenanlagen

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Soweit es sich um Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 5,0 qm handelt, sind die außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m zulässig. (§14 BauNVO)

5. Garagen und Carports

5.1 Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich einhalten. Zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ verkehrs-beruhigter Bereich orientiere Seitenwände von Garagen und Carports bzw. die Fläche zwischen den Seitenwänden und der öffent-lichen Verkehrsfläche sind 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)

6. Behandlung des Regenwassers

6.1 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 dem 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.

6.2 Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist über das vorhandene Trennsystem dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Graben zuzuführen.

7. Befestigte Flächen

7.1 Gemäß § 9 bis. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc. 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.

8. Erhalt von Bäumen

8.1 Im Bereich der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Baumbestand dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II. Gestalterische Festsetzungen nach Landesbauordnung

Für die WR-Gebiete werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB die nachfolgenden gestalterischen Festsetzungen, die auf der Grundlage des § 86 BauO NRW basieren, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

1. Dachneigung, Dachform
- Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° liegen.
- Doppelhäuser haben untereinander die gleiche Dachneigung einzuhalten.
  Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich der Dachneigung des Hauptgebäudes anpassen. Garagen, Carports und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sowie eingeschossige Anbauten sind auch mit Flachdach oder leicht geneigtem Dach ausführbar.
- Die Dächer sind als Satteldächer zu erstellen. Zulässig ist als Grundform eine symmetrische Dachform.

2. Dachaufbauten, (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser)
- Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur in der 1. Dachgeschossebene zulässig. Im Spitzboden sind Gauben und Einschnitte unzulässig, Dachflächenfenster dagegen wohl.
- Die Breite der Dachaufbauten (Gauben, Einschnitte, Zwerchhäuser) darf in der Summe 60 % der zugehörigen Wandlänge nicht überschreiten.
- Dachaufbauten müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten, Bei Doppelhäusern beträgt der Mindestabstand zur gemeinsamen Grundstücksgrenze 1,25 m, sofern nicht eine einheitliche Gestaltung durchgeführt wird.
- Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von 1,5 einhalten.
- Die Breite einer Gaube, eines Einschnittes oder eines Zwerchhauses darf jeweils max. 3,5 m nicht überschreiten. Die Breite von Gauben, Einschnitten oder Zwerchhäusern, die bei einem Doppelhaus als gemeinsamer Dachaufbau beider Doppelhaushälften hergestellt wird, darf abweichen davon max. 5,5 m nicht überschreiten.

3. Material, Farbgebung
- Die äußere Erscheinung der Doppelhaushälften eines Doppelhauses sind in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

4. Einfriedungen
- Einfriedungen sind nur als lebende freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche sind begleitend zu Heckenpflanzungen Maschendrahtzäune bis zu 1,2 m Höhe zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen von Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,5 m ausgenommen.

5. Vorgärten
- Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

III. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Im Plangebiet können archäologische Funde und Befunde im Sinne des § 2 (5) DSchG NW nicht ausgeschlossen werden. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen. Der Beginn der Bodenbewegungen ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 4 Wochen vorher bekannt zu geben.

2. Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) Probebohrungen (70 - max. 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach soll eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden erfolgen.
Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus ist eine Teilfläche im östlichen Planbereich, auf der im 2. Weltkrieg eine Militäreinrichtungen (Schützengraben) vorhanden war, mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen.

3. Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 3 BauNVO

WR — Reine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 16 bis 20 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

1 WE — Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenzen

Öffentliche Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Fuß- und Radweg

P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Parkplätze

Grünflächen

Öffentliche Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB

Erhalt von Einzelbäumen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen
§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB

Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

Ga — Garagen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
§ 9 Abs. 7 BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5 "Wurmflakstraße / Graben"

1. Ausfertigung | **Maßstab 1 : 500**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997(BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 2902).

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.NWS. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW S. 590).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.1999 (GV.NW S. 218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW S. 622

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

~~Team Baulait- und Verkehrsplanung~~

Wesel, den 12.10.2002 ~~Teamleiter~~

atelier stadt & haus
Planung + Entwurf + Projekt
Architekten Stadtplaner BDA
Schönnebeckstraße 25a
45136 Essen
Tel.: 0201/86070-0
Fax: 0201/86070-40

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom wird bescheinigt:

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

Wesel, den 14.2.2003

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

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

Wesel, den 14.2.2003

Der Rat der Stadt Wesel hat am 19.06.2001 und die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.06.02 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 20.11.2002 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 19.11.2002 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbe-gründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 20.11.2002 Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.01.03 in der Zeit vom 2.12.02 bis einschl. 9.1.2003 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 10.1.03 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 25.3.03 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung ist am 2.4.03 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NWS.516) mit dem Hinweis, dass dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser vorhabenbezogene Bebauungs-plan in Kraft.

Ausgefertigt:
Wesel, den 02.04.2003 Bürgermeister

Hansestadt WESEL

N

Stand 24.10.2002

VBB 5