

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet §4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0.4	Grundflächenzahl
GFZ 0.8	Geschossflächenzahl
TH 6.50m	Max. Traufhöhe über Strasse
FH 10.00m	Max. Firsthöhe über Strasse
bis 40°	Dachneigung

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

Firstrichtung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

GA, ST Garagen, Stellplätze

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Private Wegeflächen

Mit Geh- und Fahrrecht des Eigentümers des Hauses Mühlenweg Nr. 64

Bestand

Bestehende Bebauung

20 Flurstücknummer

Nachrichtliche Darstellung

Böschung

Mauer, Treppe

Bahnlinie

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Zahl der Wohneinheiten
§1
Im reinen Wohngebiet (WR) ist gemäß §9 Abs. 1 Nr.6 BauGB je Wohngebäude (Einzelhaus, Reihenhaus) die Errichtung einer Wohnheinheit plus Einliegerwohnung bis 50 qm zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
§2
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen können bis 1.50m unter OK bis max. 0.50m über OK der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Stichstrasse - Bürgersteig Mühlenweg) liegen.

§3
Es werden die max. Firsthöhe von 10.00m und eine maximale Traufhöhe von 6.50m über Strassenniveau Mühlenweg festgelegt. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

Schallschutz
§4
Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgelegt: Die im Lärmpegelbereich V liegenden Außenflächen, die Nordwest- und Südostfassaden sollten Fenster der Schallschutzklasse 4 erhalten.

Behandlung des Regenwassers
§5
Auf der Grundlage des §9 Abs.Nr.4 BauGB ist gemäß §51a 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.

Befestigte Flächen
§6
Auf der Grundlage des §9 Abs.1 Nr.2 BauGB dürfen auf den nicht überbauten 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 entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzende Vegetationsflächen versickern kann.

§7
Die private Wegefläche ist mit Geh-Fahr-und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsträger festgelegt.

Gestaltungsvorschriften
§8
Für das reine Wohngebiet (WR) werden gemäß §9 Abs.4 BauGB die nachfolgenden Festsetzungen, die auf der Grundlage des §86 BauONW basieren, in den Bebauungsplan aufgenommen.

1.) Dachneigung, Dachform
- Die Dachneigung darf maximal 40° betragen.
- Die Reihenhäuser haben untereinander die gleiche Dachneigung einzuhalten.
- Die Dächer sind als gegeneinander geneigte versetzte Pultdächer in unterschiedlichen Dachneigungen herzustellen.
- Garagen müssen mit Flachdach ausgeführt werden.

2.) Firstrichtung
- Die Firstrichtung bzw. Dachneigung verläuft parallel zum Mühlenweg.

3.) Dachaufbauten
- Dachaufbauten sind nicht zulässig.

4.) Material, Farbgebung
- Die äußere Erscheinung des Einzelhauses und der Reihenhäuser 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 großflächigen Versickerung und Versickerungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1.0m 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, die Pflanzliste ist dem Anhang des landschaftspflegerischen Begleitplanszu entnehmen).
b
Extensive Dachbegrünung mit mind. 10cm 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 Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes.Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen 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 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.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

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 29.04.2003 (GV.NW S. 254).

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 22.07.2003 (GV.NW S. 434)

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Eling ▪ Architekten
Breer Hölsken Tickeloven
Kerzmagstraße 16 a
46483 Wesel
Telefon 02 81 - 96 25 39-0
Telefax 02 81 - 65723
www.eling-architekten.de
kontakt@eling-architekten.de

Wesel, den 08.07.2004

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 29.06.2004 wird bescheinigt:

Wesel, den 30.06.2004 ö.b.V

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

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 12.07.2004 ö.b.V.

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

Der Rat der Stadt Wesel hat am 04.02.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.05.04 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 20.05.2004

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 14.09.2004 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 15.09.2004

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2004 in der Zeit vom 11.10.2004 bis einschl. 11.11.2004 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 15.11.2004

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 21.06.2006 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 22.06.2006

Ulrike Westkamp
Die Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 12.07.2006 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW S.516) mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wesel, den 14.07.2006

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 "Mühlenweg 62a"

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 "Mühlenweg 62a" besteht aus diesem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung, textliche Festsetzungen einschließlich Gestaltungsvorschriften).

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung mit folgenden Anlagen beigefügt:
- Schalltechnische Untersuchung
- Landschaftspflegerische Eingriffsbewertung

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.

2. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel

Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung

N W O S