VBB 8 "Kolpingstraße - West"

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet

Hinweis

Private Verkehrsflächen

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse
GRZ 0.3	Grundflächenzahl
TH	max. Traufhöhe über Bezugspunkt
FH	max. Firsthöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baugrenzen

Baugrenze

g — geschlossene Bauweise

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

Leitungsrechte (sh. textliche Festsetzungen)

Bestand

Bestehende Bebauung

20 — Flurstücknummer

Bäume Bestand

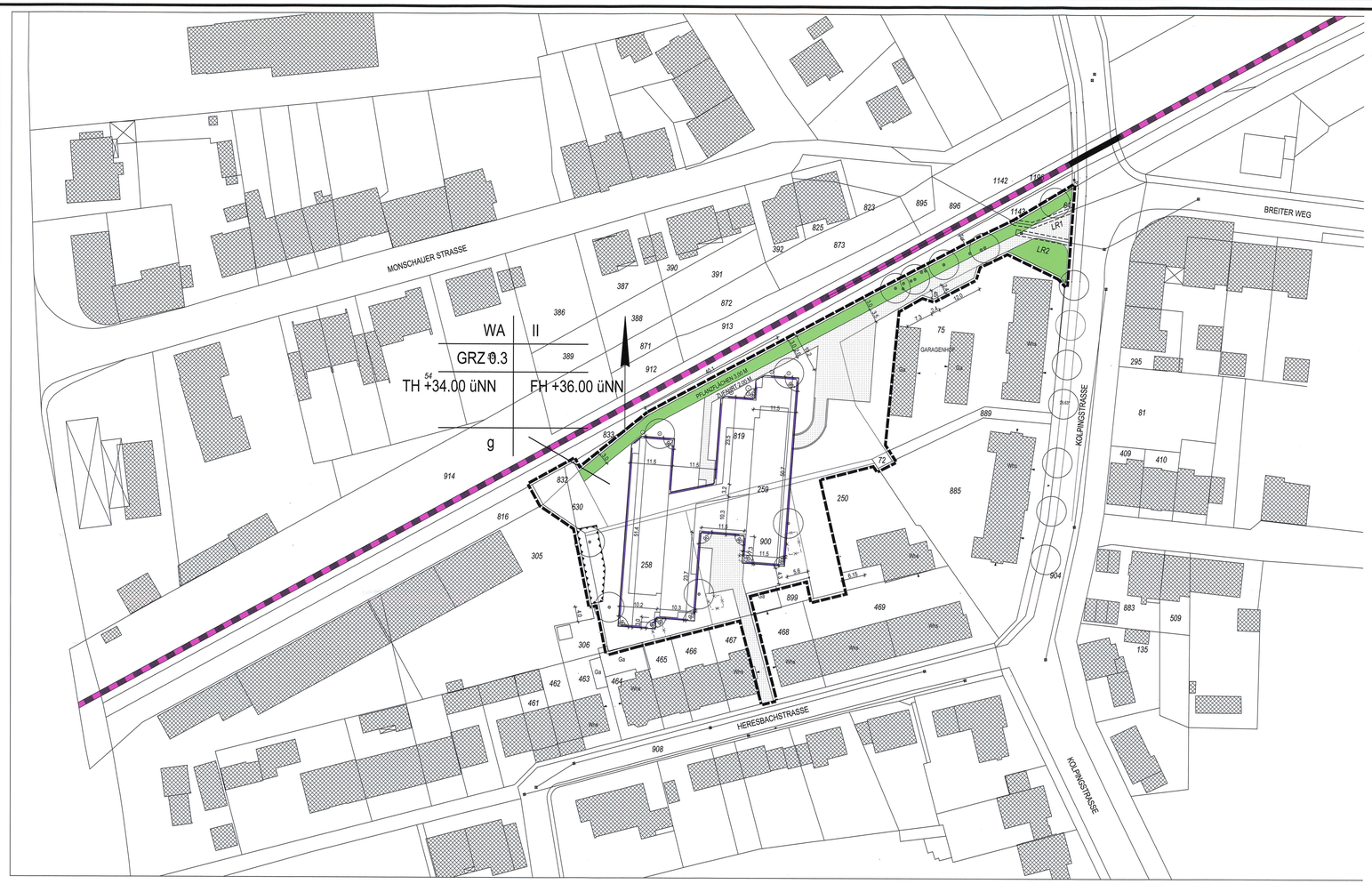
Nachrichtliche Darstellung

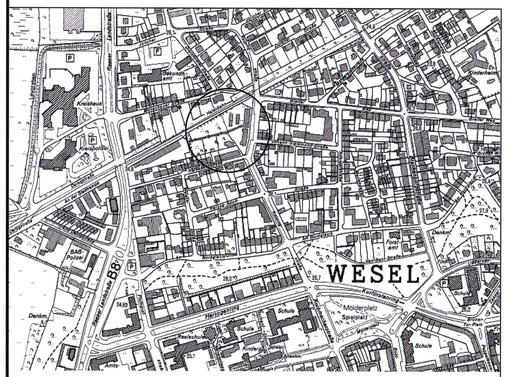
Böschung

Schallschutzwand

Anpflanzung, Bäume

Bahnlinie





Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I. S. 1818).

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 Fassungder Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV.NW S. 96).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassungder Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NW S. 259)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 06. März 2006 und die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 03.02.2006 — Dipl.-Ing. R. Bongers Vermessungsingenieure

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 07.03.2006 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 08.03.2006 — 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 einschl. Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt
Wesel, den 22.06.2006 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Aufstellungsvermerke
Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Eling + Architekten
Eling Breer Hilkens Tichelaven
Brandstraße 16a
46483 Wesel
Tel. (02 81) 95 39-0
Fax (02 81) 95 39-39

Wesel, den 02.02.2006

Der Rat der Stadt Wesel hat am 21.06.2005 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 11.01.2006 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 22.01.2006 — Stadt Wesel, Die Bürgermeisterin, Im Auftrag

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.03.2006 in der Zeit vom 23.03.2006 bis einschl. 27.04.2006 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 02.05.2006 — Stadt Wesel, Die Bürgermeisterin, Im Auftrag

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 08.08.2006 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW S.516) mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wesel, den 10.08.2006 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB

Höhe baulicher Anlagen
§1
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen darf zwischen + 25.00 m üNN und +25.50 m üNN liegen.

§2
Es werden die maximale Firsthöhe von + 36.00 m üNN und eine maximale Traufhöhe von + 34.00 m üNN festgelegt. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

Schallschutz
§3
Gemäß §9 Abs.1 Nr.24 BauGB werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgelegt: Entlang der westlichen Grundstücksgrenze in der Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Schallschutzwand in Höhe von 4.50 m (südlicher Bereich) bzw. 3.0 m (nördlicher Bereiche) zu errichten.

Behandlung des Regenwassers
§4
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
§5
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 abfließendes Niederschlagswasser in angrenzende Vegetationsflächen versickern kann.

§6
Für die im zeichnerischen Teil mit LR1 bezeichnete Fläche ist ein Geh-Fahr- und Leitungsrechten zur Gunsten der Versorgungsträger RWE festgelegt.
Für die im zeichnerischen Teil mit LR2 bezeichnete Fläche ist ein Geh-Fahr- und Leitungsrechten zur Gunsten der Versorgungsträger Stadtwerke Wesel festgelegt.

§7
In der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze mit 6 m hohen Hochstämmen in einem Abstand von 3-4 zu pflanzen. Zudem ist eine dichte Unterbepflanzung anzulegen. Die vorhandenen Einzelbäume und die vorhandenen Hecken sind zu erhalten.

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 Mindestschlabstand 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 Begleitplans zu entnehmen).
b 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 Plangebiet befindet sich im Bereich eines Außenwerkes im Grabenbereich, daß das südlich anschließende Ravelin flankiert. Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist sehr wahrscheinlich. 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Kolpingstraße West"

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 8 "Kolpingstraße West" besteht aus diesem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung, textliche Festsetzungen).
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung, incl. Umweltbericht, mit Anlagen beigefügt.
Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.

1. Ausfertigung

Maßstab 1: 500

Fachbereich 1
Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung
Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin