Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB: (Entwurf)

Art der Nutzung

§ 1
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

§ 2
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 3
Für die in der Planzeichnung festgelegten zulässigen Traufhöhen ist der Bezugspunkt die jeweilige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse.
Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

Schallschutz

§ 4
Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Bei Neu-, Um- und Anbauten sind folgende passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen:

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 genügen. Die Bauteile müssen hierzu abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Lage	R'W,res	erforderlich in dB für Wohnungen
III	sämtliche Fassaden		35
IV	in der Planzeichnung gekennzeichnete Fassaden		40
V	in der Planzeichnung gekennzeichnete Fassade		45

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte zur Nachtzeit sind in Schlaf- und Übernachtungsräumen schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämm-Maß auch mit Lüftung eingehalten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rd.Erl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes NRW vom 24.09.1990 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile vor Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahme hat nach DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen erforderlich sind.

Behandlung des Regenwassers

§ 5
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 (Mulden, Rigolen etc.) zu versickern. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

Befestigte Flächen

§ 6
Gemäß § 9 Abs. 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, oder das Niederschlagswasser durch andere Entwässerungssysteme vor Ort versickert wird.

Gestaltungsregelungen

§ 7
Die Außenfassaden der massiven Baukörper sind mit gebrannten Vormauersteinen zu verklinkern.

Pflanzmaßnahmen

§ 8
Die nicht überbauten Flächen einschließlich der Vorgärten sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Sie sind mit Gehölzen zu bepflanzen. Insgesamt sind im Plangebiet mind. 12 Laubbäume als Hochstämme zu pflanzen.

Unterschreitung der nach § 6 BauONW (Bauordnung NRW) vorgesehenen Gebäudeabstände (Abstandsflächen)

§ 9
Die Gebäude Haus A und Haus B können auf gesamter Länge mit ihren Gebäudekörpern in den geplanten Traufhöhen von max. 9,50 m über der Oberkante Erdgeschossebene bis auf 13,50 Meter aneinander rücken. Balkone/Wintergärten können beiden Gebäudekörpern bis zu einer Tiefe von jeweils 2,0 m zusätzlich vorgelagert werden. Hierbei werden die Abstandsflächen nach der derzeit rechtsgültigen Fassung der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen nicht eingehalten.
Diese Abweichung ist zulässig, soweit kein Nachbargrundstück betroffen ist.

Hinweise:

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 Karteriunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte 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.
Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.
- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Einbau einer schalldämmenden Lüftung, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen



Zeichenerklärung:

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

WA — allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

GFZ 1,2 — Geschoßflächenzahl

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

Baugrenze

FD — Flachdach

DN — Dachneigung

TH — Traufhöhe

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Lärmpegelbereich V

Lärmpegelbereich IV

Einfahrtbereich

Einfahrt

Hinweise

private Grünfläche

geplanter Baum

öffentliche Verkehrsfläche

Fahrbahnmarkierung

St — Stellplätze

Bestandsangaben und Katastersignaturen:

vorhandene bauliche Anlagen

vorhandene bauliche Anlagen, die vor Realisierung der jeweiligen Neubaumaßnahme abgerissen werden

geplante bauliche Anlagen

Flurstücksgrenze

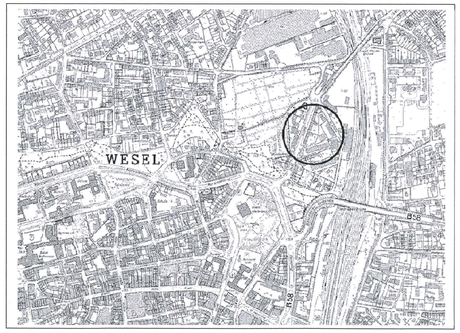
489 — Flurstücksnummer

23 — vorhandener Baum, zu erhalten

22.221 — vorh. Geländehöhen

rechtwinklig

parallel



Aufstellungsvermerk

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Architektenbüro
Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Stimmer
freier Architekt, BDA
Ackerhofstraße 20
46485 Wesel
Tel 0281-9666-0
Fax 0281-9666-10
architekt-stimmer@t-online.de

Wesel, den 28.09.2006

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 22.09.2006 und die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Wesel, den 29.09.2006

Dipl.-Ing. R. Kampmann
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Siegfriedstraße 2
46485 Wesel
Telefon 02 81 / 54 52
Telefax 02 81 / 5 07 34

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

Der Rat der Stadt Wesel hat am 07.03.2006 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.08.2006 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 01.09.2006
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 24.10.2006 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 25.10.2006
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 08.11.2006 in der Zeit vom 20.11.2006 bis einschl. 22.12.2006 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 27.12.2006
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 06.03.2007 gem § 10 BauGB I.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:

Wesel, den 08.03.2007

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 28.03.2007 gem. § 10 BauGB I.V.m. §§ 7(4) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.09.1999 (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 29.03.2007

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 "Isselstraße - Ost" besteht aus diesem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung, textliche Festsetzungen einschließlich Gestaltungsvorschriften).

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung incl. Umweltbericht mit folgenden Anlagen beigefügt:
- Schalltechnische Untersuchung
- Altlastenuntersuchung
- Landschaftspflegerischer Begleitplan

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.

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 Fassung der 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 Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NW S. 259).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Isselstraße - Ost"

Fachbereich 1

Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Team 14 Baulei- und Verkehrsplanung

Hansestadt Wesel

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1: 500

Ausfertigung

VBB 9