Textliche Festsetzungen

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

Zahl der Wohneinheiten
§ 2
Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ist je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit je Wohngebäude eine Einliegerwohnung mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ist je Wohngebäude (Einzelhaus) 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.

Im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) ist je Wohngebäude (Einzelhaus) die Errichtung von maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet 4 (WA 4) ist je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der Nutzung, Bauweise
§ 3
Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4

§ 4
Es gilt die eingeschossige Bauweise.

§ 5
Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die Länge (zur vorderen Baugrenze orientierte Gebäudeseite) der Einzelhäuser darf maximal 15 m betragen. Die Länge der Doppelhaushälften darf maximal 9 m betragen.
(§ 22 BauNVO)

Mindestgröße von Grundstücken
§ 6
Grundstücke, die mit einem Einzelhaus bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 390 m² einzuhalten.

Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 300 m² einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen
§ 7
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 8
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)

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
§ 9
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in dem Abschnitt der Erschließung, der an die östlich außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Flächen angrenzt, gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke zusätzlich mit der Stadt Wesel, Team 14, abzustimmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Nebenanlagen
§ 10
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 sie außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m zulässig.
(§ 14 BauNVO)

Garagen und Carports
§ 11
Garagen und offene Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Seitenwände von Garagen und Carports bzw. die Fläche zwischen den Seitenwänden und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung).
Vor Garagen muss ein Stauraum mindestens 5,0 m betragen.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Behandlung des Regenwassers
§ 12
In den Flächen des Straßenbegleitgrüns kann das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert werden.

Befestigte Flächen
§ 13
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.

Baumpflanzungen, Baumstandorte
§ 14
Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 10,0 m abgewichen werden. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume wird die Liste B des Anhangs empfohlen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen
§ 15
Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes außerhalb des Bebauungsplanes erforderliche Ausgleich erfolgt auf Flächen in der Gemarkung Büderich, Flur 20, Flurstück 54 und in der Gemarkung Büderich, Flur 18, Flurstück 247. Es werden Hecken mit beidseitigen Saumstreifen gepflanzt und eine Fläche am Ufer der „Breiten Wartley" der natürlichen Sukzession überlassen. Die Eingriffsbilanzierung zeigt, dass eine externe Kompensation auf einer Fläche von insgesamt 4.164 m² mit einem Aufwertungspotenzial von insgesamt 12.364 ökologischen Werteinheiten erforderlich ist. Die Flächen werden vom Vorhabenträger bereitgestellt; die Durchführung der Maßnahmen wird im zum Vorhaben- und Erschließungsplan gehörenden Durchführungsvertrag abgesichert.

Diese Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Hinweise, Kennzeichnungen, Empfehlungen

Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom
Anlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (z. B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, zentrale Blockheizkraftwerke) sind laut dieser Vorschrift ausnahmsweise zulässig.

Lage im Verbandsgebiet
Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll

Hochwasserschutz
Der Planbereich liegt im potenziell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

Lage über Bergwerksfeldern / Bergsenkungen
Der Planbereich liegt innerhalb einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche gekennzeichnet ist, unter der der Bergbau umhergeht.
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Wallach 3" sowie über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnis "Saxon 1 West".

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

Schutz des belebten Oberbodens
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.

Verbesserung des Lokalklimas
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
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

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
Es ist für Teile der neuen Erschließung die Höhenlage festgesetzt. Es wird darüber hinaus empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team Bauleitplanung und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Regenwasserversickerung
Für den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel beantragt werden muss.

Lage im Wasserschutzgebiet
Der Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Gindericher Feld". Auf die entsprechenden Bestimmungen wird hingewiesen.

Bodendenkmal
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.

Kampfmittel
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Es liegt für das Plangebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht seitens des Kampfmittelräumdienstes vor. Außerdem besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Der Kampfmittelräumdienst ist zu beteiligen.

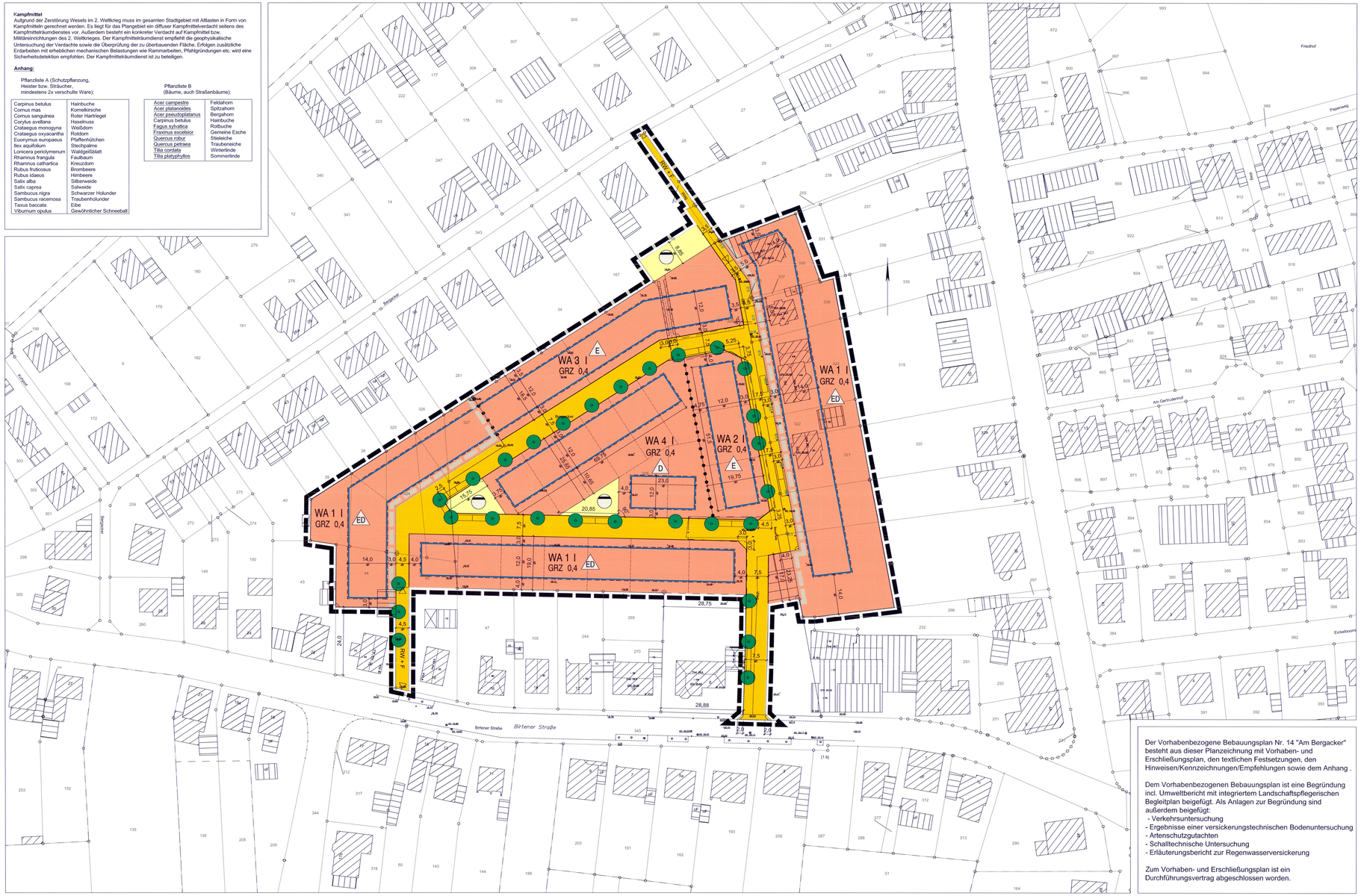
Anhang:

Pflanzliste A (Schutzpflanzung, Heister bzw. Sträucher, mindestens 2x verschulte Ware):

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticа	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste B (Bäume, auch Straßenbäume):

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde



Zeichenerklärung

Festsetzungen / Hinweise

- WA 1-4 — Allgemeine Wohngebiete
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- RW+F — Rad- und Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Abwasser
- Anpflanzen: Bäume
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabenbezogener Bebauungsplan
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhaben- und Erschließungsplan
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- 20,08 — Straßenausbauhöhen

Bestand

- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 365 — Flurstücksnummer
- Baum
- Elektrokasten
- Kanal
- Mauer
- Zaun
- offene Halle
- Hydrant
- Mast
- Wasserschieber
- Gully exzentrisch
- Laterne
- * 20.70 — vorhandene Geländehöhen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 "Am Bergacker" besteht aus dieser Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan, den textlichen Festsetzungen, den Hinweisen/Kennzeichnungen/Empfehlungen sowie dem Anhang .

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung incl. Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Begleitplan beigefügt. Als Anlagen zur Begründung sind außerdem beigefügt:
- Verkehrsuntersuchung
- Ergebnisse einer versickerungstechnischen Bodenuntersuchung
- Artenschutzgutachten
- Schalltechnische Untersuchung
- Erläuterungsbericht zur Regenwasserversickerung

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2013 (GV.NW S. 194).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW S. 142).

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

eling architekten
Stadtplaner | Architekten | Ingenieure
Kaiserswerther Straße 6
46483 Wesel
Tel. 0281 / 97 - 96 25 39-0
kontakt@eling-architekten.de

Eling - Architekten
Hölsken

Wesel, den 23.08.2013

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 17.12.2012 wird bescheinigt:

Wesel, den 27.08.2013

Der Rat der Stadt Wesel hat am 12.04.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2011 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 23.08.2013

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.12.2013 in der Zeit vom 11.12.2013 bis einschl. 17.01.2014 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 20.01.2014

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 08.02.2017 gem. § 10 BauGB i.V.m. ~~§§ 7 (4) und 52 (3) GO. NRW~~ und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom ~~05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481)~~ * 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 03.02.2017

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 27.08.2013

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 24.03.2013 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 25.03.2013

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 13.12.2016 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt
Wesel, den 27.01.2017

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

* §7 (4u.7) GO NRW
** 05.11.2015 (GV. NRW S. 744)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Am Bergacker" und dazugehöriger Vorhaben- und Erschließungsplan

1. Ausfertigung | **Maßstab 1: 500**

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Fachbereich 1
Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung