Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

Art der Nutzung
§ 1
Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zahl der Wohneinheiten
§ 2
gemäß § 9 Abs. Nr. 6 BauGB ist in dem mit "1WE" festgesetztem Bereich je Wohngebäude die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
§ 3
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der baulichen Anlage muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 4
Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,00 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 8,00 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.

Behandlung des Regenwassers
§ 5
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser mittels technischer Versickerungseinrichtungen (Mulden) bedarf einer wasserbehördlichen Erlaubnis.
- Die Niederschlagsentwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen hat ausschließlich mit Vorbehandlung über die belebte Bodenzone zu erfolgen.
- Die Niederschlagsentwässerung der privaten versiegelten Grundstücksflächen hat ausschließlich über die belebte Bodenzone zu erfolgen.
- Bemessung und Errichtung der technischen Versickerungseinrichtungen (Mulden) hat entsprechend dem Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

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.

Vorzusehende Ausgleichsmaßnahmen
§ 7
Der nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags erforderliche Ausgleich erfolgt teilweise im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und über das Ökokonto der Stadt Wesel.

Das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (gem. Umweltbericht) für den Eingriffsbereich mit der Fläche von 6.651 m² hat ergeben:

Die Wertigkeit im Bestand hat insgesamt 20.628 ökologische Wertpunkte. Aus der umgesetzten
Planung resultieren 5.529 ökologische Wertpunkte

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 15.100 ökologischen Wertpunkten wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wesel abgegolten.

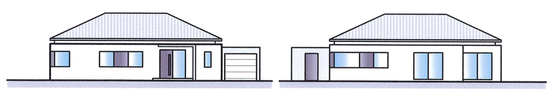
Diese Maßnahmen können auf der städtischen Ökopoolfläche BÜF 10 „Büderich: Gest 1" erbracht werden."

Gestalterische Festsetzungen
§ 8
Es gelten die Vorschriften der offen Bauweise § 22 BauNVO.

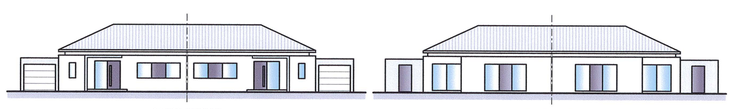
§ 9
Einfriedigungen zu öffenlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m, seitliche und rückwertige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

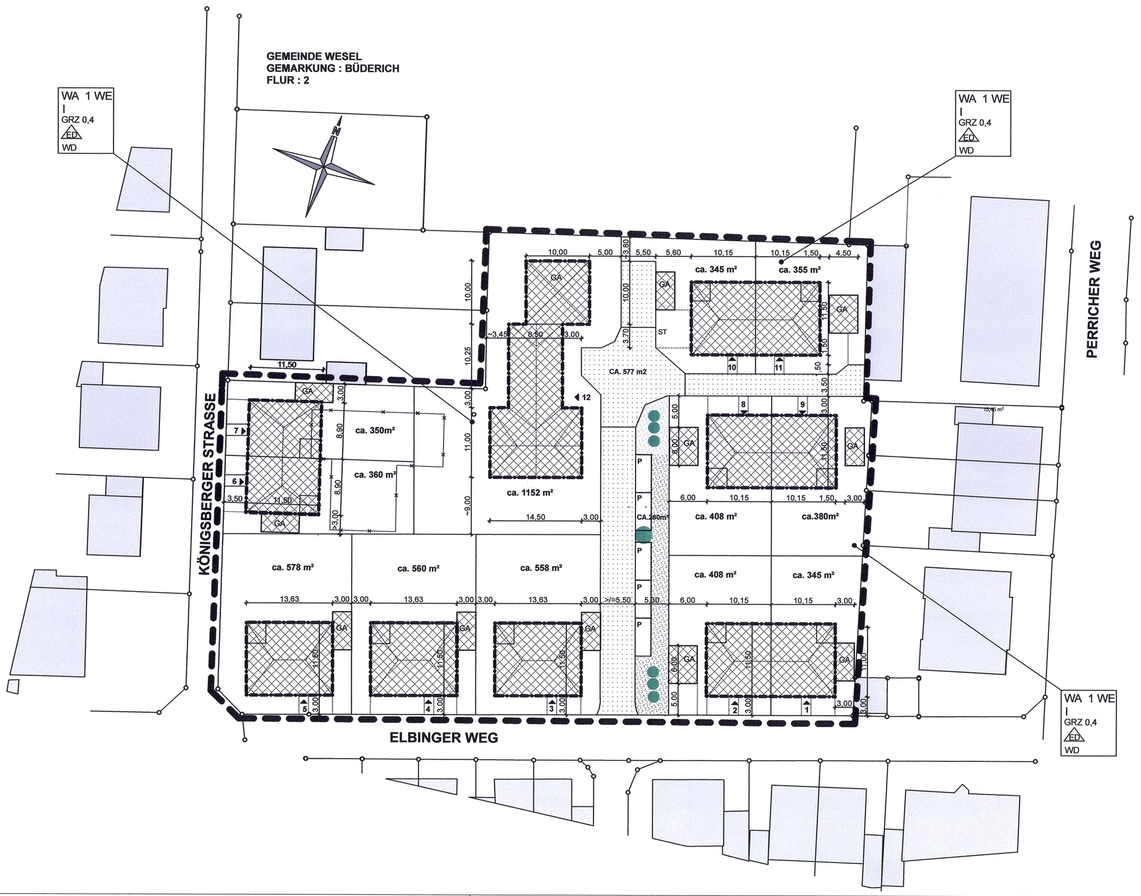
Hinweis:
Für die Plangestaltung gelten die Regelungen des Durchführungsvertrages.

Gebäudetyp : Einzelhaus



Gebäudetyp : Doppelhaus





Hinweise:

1. Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. 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.

2. Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde 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.

3.Deichverband Poll:
Der Plangebiet liegt innerhalb der Fläche des Deichverbandes Poll.

4.Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des aktiven Steinsalzbergwerks "Borth". Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet sind daher nicht auszuschließen.

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

6.Das Plangebiet liegt im Hochwassergefährdeten Bereich des Rheins.
(Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a Bau GB, siehe auch § 31c WHG).

Zeichenerklärung:

Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
1 WE	Zahl der Wohnungen als Höchstmaß
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
WD	Walmdach
ED	Einzel-, Doppelhäuser
	Baugrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise:

- private Verkehrsfläche
- Sickerflächen Rigolen, Mulden usw.
- Parkplätze
- Begrünung

Bestandsangaben und Katastersignaturen

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen, die nach Realisierung der Neubaumaßnahme abgerissen werden
- geplante bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenze
- 491 Flurstücksnummer

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 06.07.2012
und die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel,den 23.05.2013

K. Kampmann

öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsvermerk
Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

ARCHITEKTIN DIPL. ING. BIRGIT BIALIK
ROHLEERSTR. 24A, 46483 WESEL

21.10.2012 B. Bialik

Wesel, den

Der Rat der Stadt Wesel hat am 05.07.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.01.2012 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel,den 19.01.2012

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 10.07.2013 in der Zeit vom 22.07.2013 bis einschl. 12.08.2013 öffentlich ausgelegen.

Wesel,den 20.08.2013

Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 16.05.2014
gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) u. 52(3) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung v. 28.06.1999
(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 mit Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wesel,den 15.05.2014

Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 02.07.2013
zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel,den 03.07.2013

Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 24.07.2013
gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschl. Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.
Ausgefertigt:

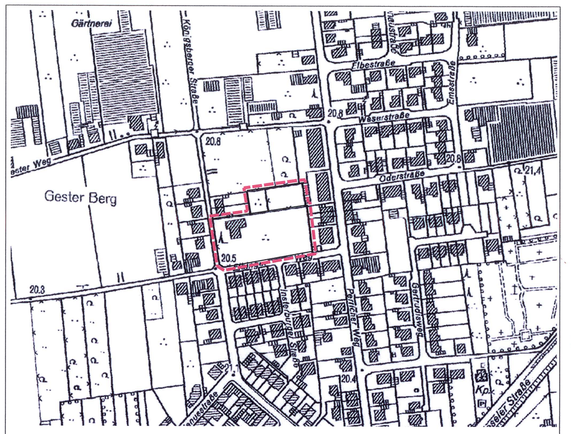
Wesel,den 05.05.2014

Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 "Elbinger Weg"
besteht aus diesem Vorhaben- u. Erschließungsplan (Planzeichnung, texliche Festsetzungen einschließlich Gestaltungsvorschriften).

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung incl. Umweltbericht mit Eingriffsberechnung beigefügt.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Elbinger Weg" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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 Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NW. S. 194).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen- Landesbauordnung - (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).

Hansestadt WESEL

Fachbereich 1
Stadtentwicklung

Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1:500

1. Ausfertigung