Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

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

Zahl der Wohneinheiten
§ 2
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in dem mit "1WE" festgesetztem Bereich je Wohngebäude die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig.
Zusätzlich ist zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 60 qm Wohnfläche zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
§ 3
Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses der baulichen Anlage muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (25.60 m ü NHN), höchstens jedoch bis zu 30 cm.

§ 4
Die maximal zulässige Wandhöhe wird auf 7.50 m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von der neu modellierten Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand. Bezugspunkt ist somit die Geländeoberfläche nach Aufschüttung des anstehenden Geländes um ca. 30 cm.

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.

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 indem der anstehende Garten ohne heimische Gehölze in einen Zier- und Nutzgarten mit ≥ 50% heimischer Gehölze umgewandelt wird. Dadurch wird eine Aufwertung von 1 ökologischen Werteinheit (ÖWE) möglich, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden kann.

Gestalterische Festsetzungen

§ 8
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise § 22 BauNVO.

§ 9
Die Außenflächen der baulichen Anlagen müssen in Verblendmauerwerk ausgeführt werden, gliedernde Putz- oder Holzflächen sind zulässig.

§ 10
Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1.30 m, seitliche und rückwertige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.50 m zulässig.

§ 11
massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie Holz- und Eternitwände oder dergleichen sind nicht zulässig.

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
Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
b
Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

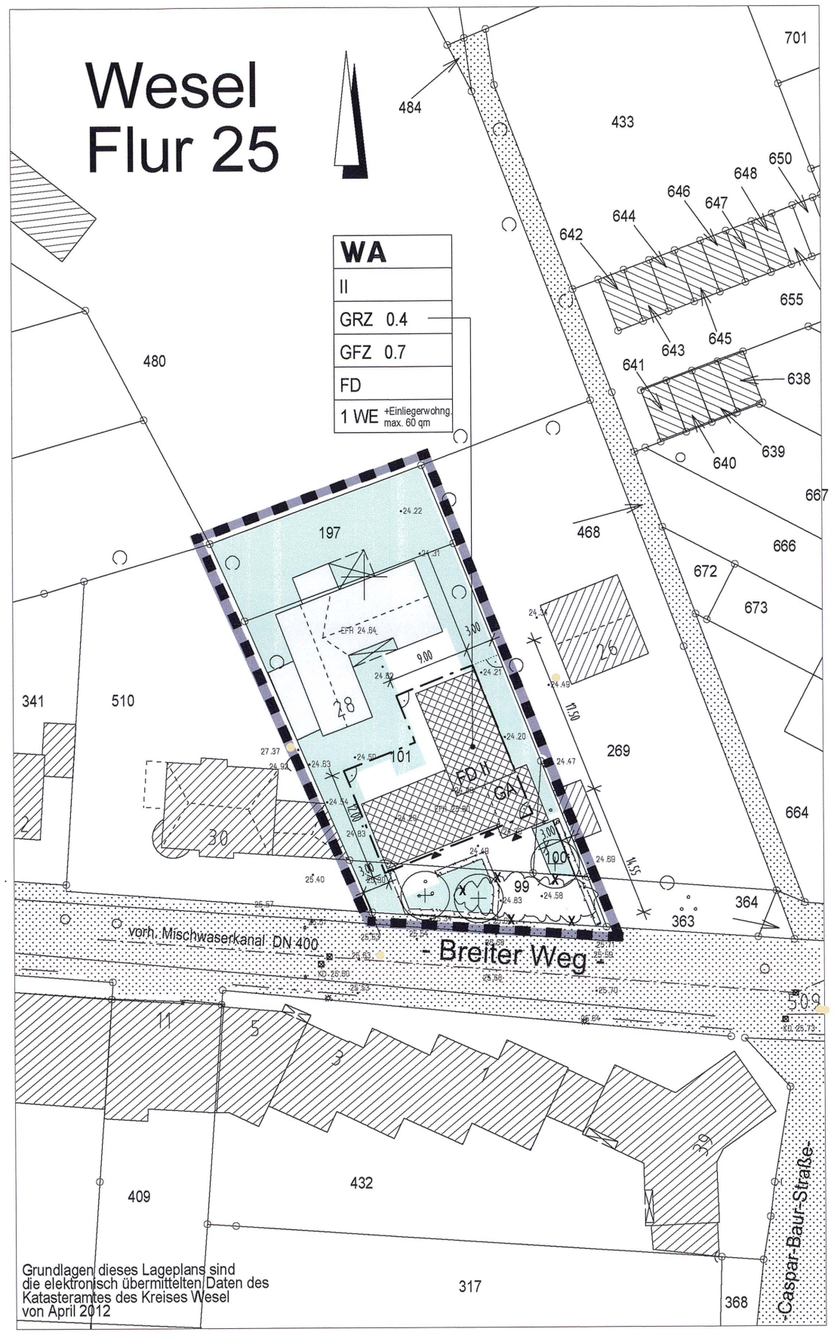
4.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Aus Sicherheitsgründen wird daher empfohlen, vor Beginn der Bauarbeiten eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorhehmen zu lassen.
Sollte sich der Verdacht 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.
Nach Fertigstellung des Neubauvorhabens muss das Bestandsgebäude innerhalb der im Durchführungsvertrag geregelten Frist abgerissen werden.
Die Fläche ist zu rekultivieren und als Gartenfläche zu nutzen.

7.
Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 19" sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 43".

8.
Der Planbereich liegt über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnis " WeselGas".



Grundlagen dieses Lageplans sind die elektronisch übermittelten Daten des Katasteramtes des Kreises Wesel von April 2012

Zeichenerklärung:

Festsetzungen:

WA	allgemeines Wohngebiet
1 WE	Zahl der Wohnungen als Höchstmaß
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl
I I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
	Baugrenze
FD	Flachdach

Hinweise:

- private Grünfläche
- geplanter Baum
- öffentliche Verkehrsfläche
- Bewuchs, der entfernt wird

Bestandsangaben und Katastersignaturen:

- vorhandene bauliche Anlagen
- vorhandene bauliche Anlagen, die nach Realisierung der Neubaumaßnahme abgerissen werden
- geplante bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenze
- 489 — Flurstücksnummer
- 22.45 — vorh. Geländehöhen m ü NHN
- rechtwinklig

sonstige Planzeichen:

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 22.06.2012 und die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Wesel, den 23.10.2012

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0395 Dipl.-Ing. R. Kamphausen

öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Aufstellungsvermerk
Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer
freier Architekt, BDA
Am Spaltmannsfeld 20, 46485 Wesel
Tel 0281-9868-0 Fax 0281-9868-10
info@stoermer-wesel.de

Wesel, den 13.09.2012

Der Rat der Stadt Wesel hat am 26.06.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2012 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 20.09.2012

STADT WESEL 23

Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 11.12.2012 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 12.12.2012

STADT WESEL 23

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 17.12.2012 in der Zeit vom 19.12.2012 bis einschl. 31.01.2013 öffentlich ausgelegen

Wesel, den 05.02.2013

STADT WESEL 23

Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 07.05.2013 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschl. Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.
Ausgefertigt
Wesel, den 11.06.2013

STADT WESEL 23

Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 27.05.2013 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52 (3) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom 26.08.1999 (GV.NW 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 31.05.2013

STADT WESEL 23

Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 "Breiter Weg" besteht aus diesem Vorhaben- und Erschließungsplan (Planzeichnung, textliche Festsetzungen einschließlich Gestaltungsvorschriften).

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

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.

Rechtsgrundlagen:

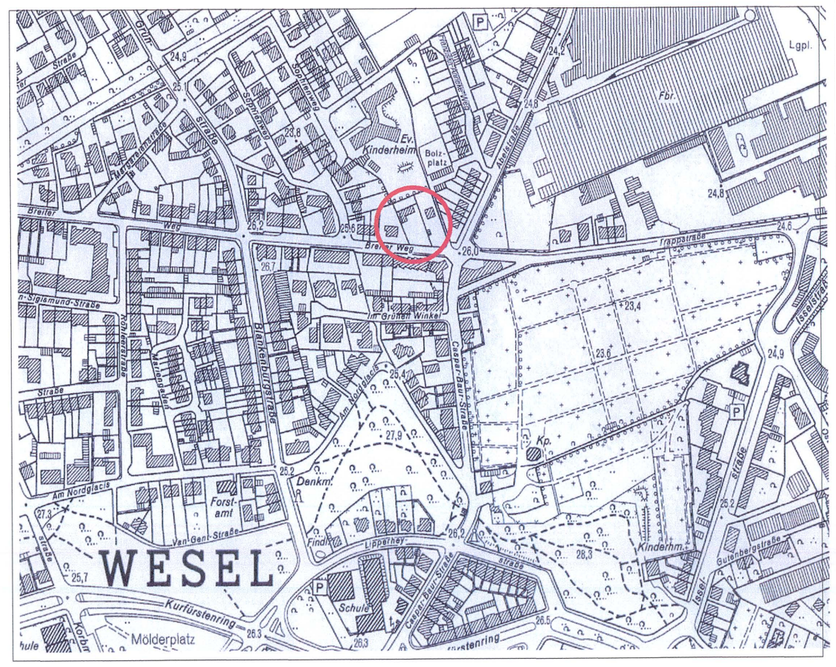
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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). 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 23.10.2012 (GV.NRW S. 474).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV.NRW S. 729).



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 "Breiter Weg "

Fachbereich 1
Stadtentwicklung

Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung

Hansestadt WESEL

Die Bürgermeisterin

Maßstab 1: 500

1. Ausfertigung