Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

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 (WA) ist je Wohngebäude (Einzelhaus) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Maß der Nutzung, Bauweise

§ 3
Es gilt eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4

§ 4
Es gilt die eingeschossige Bauweise.

Höhe baulicher Anlagen

§ 5
Die Fußbodenoberkannte der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als der vorhandene Höhenbezugspunkt im Plan, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 6
Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,5 m und die zulässige Firsthöhe darf das Maß von 9,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der Höhenbezugspunkt im Plan. Flachdachbereiche dürfen 4,5 m nicht überschreiten Bezugspunkt ist der Höhenbezugspunkt im Plan. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Behandlung des Regenwassers

§ 7
In den Flächen der Mulden kann das auf den privaten Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert werden Das Regenwasser der privaten Grundstücke ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern.

Carports und Garagen

§ 8
Carports, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze und Garagen erlaubt.

Befestigte Flächen

§9
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.

Hinweise, Kennzeichnungen, Empfehlungen

Grundwasserstand
Der höchste zu erwartende Grundwasserstand wurde im Bodengutachten mit 19,20 NN angegeben.

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.

Bäume und Sträucher
Sollten bei dem Vorhaben Bäume, bzw. Sträucher zu beseitigen sein, so ist nach Baumschutzsatzung der Stadt Wesel vorzugehen und entsprechende Genehmigungen bei dem ASG Wesel einzuholen. Entsprechende Ersatzmaßnahmen werden in der Genehmigung festgelegt.

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

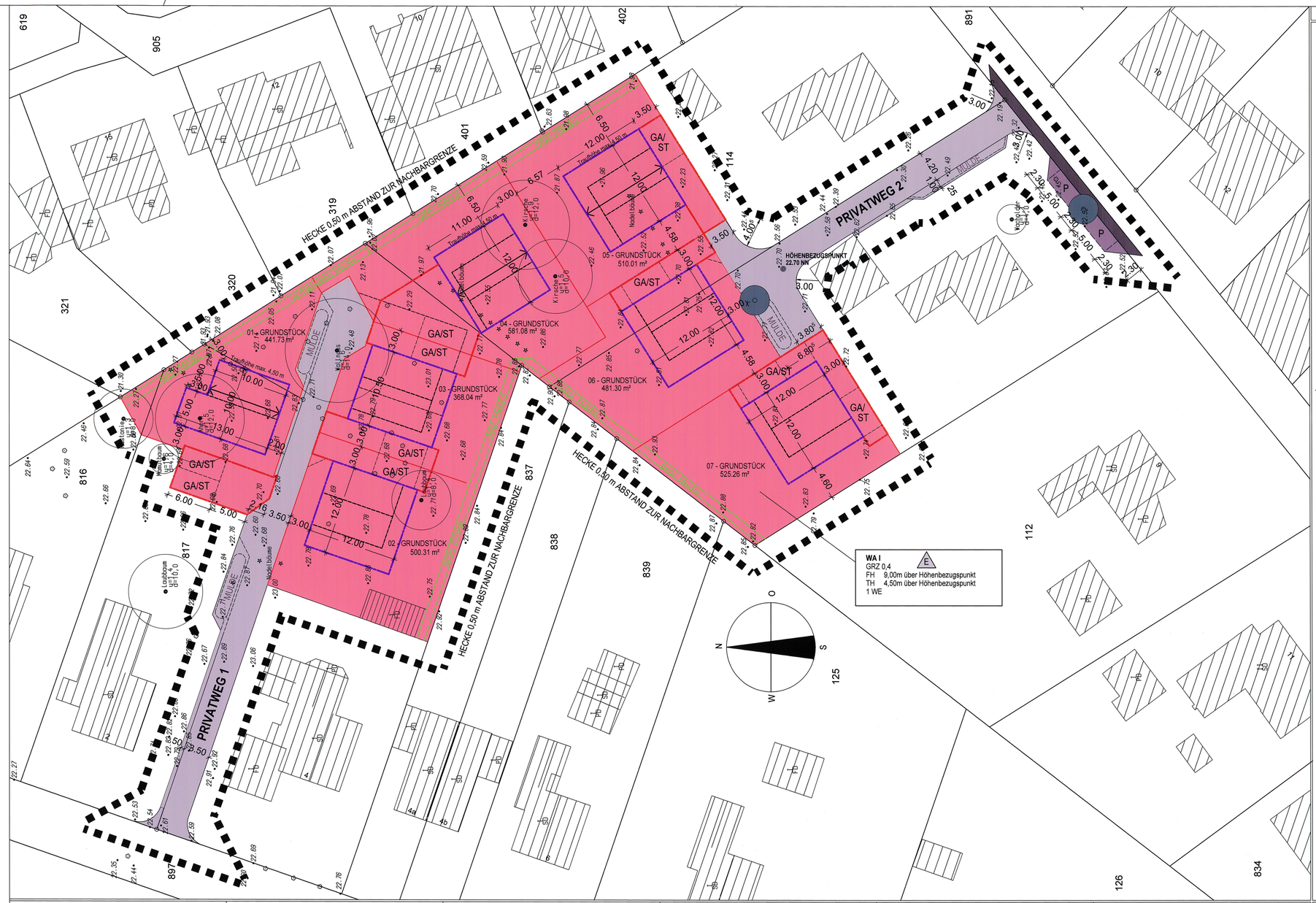
Regenwasserversickerung
Für den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel beantragt werden muss.

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.

Lage über Bergwerksfeldern / Bergsenkungen
Der Planbereich liegt über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruckhausen 35" und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 10", sowie über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnis "Saxon 1 West".

Artenschutz
Zur Minimierung bzw. Vermeidung artenschurzrechtlicher Konflikte sind die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen umzusetzen:
Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen. Auch die Baufeldfreimachung und der Beginn der Bautätigkeit sollten soweit möglich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (Brutzeit vom 01.03-30.09) durchgeführt werden.
Sofern dies projektbedingt nicht möglich ist und die Baufeldfreimachung in die Brutzeit von Vögeln fällt, ist zu gewährleisten, dass durch vorausgehende Vergrämungsmaßnahmen (z.B. Flatterbänder o.ä.) sichergestellt wird, dass nicht gegen das Tötungsverbot (Zugriffsverbot nach Nr. 1 des § 44 Abs. 1 BNatSchG) verstoßen wird. Nisthilfen an Bäumen, die projektbedigt gefällt werden müssen, sind rechtzeitig außerhalb der Brutzeit abzunehmen und an geeignete Bäume umzuhängen.



Zeichenerklärung

Festsetzungen | Hinweise

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- FH — 9,00m über Höhenbezugspunkt
- TH — 4,50m über Höhenbezugspunkt
- Höhenbezugspunkt
- WE — Anzahl der Wohneinheiten
- Private Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsflächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabebezogener Bebauungsplan
- Anpflanzen: Bäume
- Mulde (hinweislich)
- Geplante und vorhandene Hecke
- Firstrichtung
- Neue Gebäude (hinweislich)
- GA/ST — Garage / Stellplatz
- Garagenstandort (hinweislich)
- P — Parkplatz

Bestand

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

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW S. 208).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW.S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW.S. 294).

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Dipl. - Ing.
Andreas Schott
Architekt AKNW
SCHOTT MASSIVHAUS AG

Wesel, den 11.06.2015

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 14.08.2014 wird bescheinigt:

Wesel, den 11.06.2015

Der Rat der Stadt Wesel hat am 25.02.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen, Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.01.2015 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 11.06.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen, sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.07.2015 in der Zeit vom 03.08.2015 bis einschl. 04.09.2015 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 09.11.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 16.02.2016 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 13.05.2014 (GV. NRW. S. 307), 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 17.03.2016
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 11.06.2015

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 15.09.2015 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen, sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 16.09.2015
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

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

Ausgefertigt

Wesel, den 07.03.2016
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Eichendorffstraße / Altrheinstraße" und dazugehöriger Vorhaben- und Erschließungsplan

4. Ausfertigung | Maßstab 1: 250

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Fachbereich 1
Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung