Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO)
§1
Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 3,4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen", Nr. 4 „Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 „Tankstellen") nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2, § 17,18,19, 20 BauNVO)
§2
Das Maß der baulichen Nutzung ist gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse, die maximale First- und Traufhöhe (FH und TH) festgesetzt. Die Firsthöhe ist durch den Schnittpunkt der sich gegenüberliegenden Dachflächen definiert. Die Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut definiert. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN).

Grundflächenzahl (§9 Abs. 1 i.V.m. § 19 und § 21a BauNVO)
§3
Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im gesamten Plangebiet die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen, Überschreitung der Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
§ 4
Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch unmittelbar an Gebäude angrenzende offene Terrassen einschließlich deren Überdachung um maximal 3 m überschritten werden.

Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten
(§ 9Abs.1 Nr. 6 BauGB)
§5
Im Plangebiet ist pro Reihenhauseinheit maximal 1 Wohneinheit zulässig.

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)
§6
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) gem. § 14 Abs.1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck gekennzeichneten Flächen zulässig.

Sonstige Pflanzmaßnahmen
§7
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

1 P1 - Anpflanzen von Bäumen
Pflanzung von 5 standortgerechten einheimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste als Hochstamm,
Liste A
Bäume (auch Straßenbäume)

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

2 P2 - Anpflanzen von standortgerechten Hecken
Pflanzung einer standortgerechten einheimischen Hecke gemäß Liste
Liste B
Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles in Arten und Sorten	Scheinquitte
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster in Arten und Sorten	Felsenmispel
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Deutzia in Arten und Sorten	Deutzie
Ilex in Arten und Sorten	Ilex, Stechpalme
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster
Mahonia aquifolium	Mahonie
Philadelphus in Arten und Sorten	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa in Arten und Sorten	Rosen
Spiraea in Arten und Sorten	Spierstrauch
Symphoricarpus in Arten und Sorten	Schnee- und Purpurbeere
Taxus in Arten und Sorten	Eibe

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1 Dächer
Es sind nur anthrazitfarbige, nicht reflektierende Dacheindeckungen sowie (untergeordnet) nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

2 Fassaden
Bei Farbgestaltungen von Putz-Fassaden sind nur weiße oder cremefarbene Farbtöne zulässig. Ziegelfassaden sind in einem roten bis rotbraunen Farbton zulässig. Die Fassaden von aneinandergebauten Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten.

3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie das Dach auf das Dach aufzusetzen.

4 Garagen
Aneinander gebaute Garagen sind mit Flachdach und gleicher Höhe sowie gleichem Material und Farbe einheitlich zu errichten.
Die Dächer von Garagen sind zu begrünen.

5 Standplätze für Abfallbehälter
Standplätze für Mülltonnen/ Abfallbehälter sind einzuhausen soweit sie sich in einem für die übrigen Anwohner oder die Allgemeinheit sichtbaren Bereich befinden.

6 Einfriedungen
Einfriedungen sind nur in Form von einheimischen standortgerechten Hecken gemäß Pflanzliste (P2) (§ 7 der textl. Festsetzungen) zulässig. Die Hecken dürfen mit einer offenen Zaunkonstruktion (Stabgitterzaun) kombiniert werden. Einfriedungen rückwärtiger Gärten dürfen eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Die Einfriedungen der Vorgärten dürfen nicht höher sein als 0,5 m.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstige Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Artenschutz
Es liegt eine artenschutzrechtliche Prüfung des Büros ISR, Haan, vom 29.03.2016 vor. Danach liegen keine Lebens-, Brut- oder Überwinterungsstätten planungsrelevanter Tierarten im Plangebiet vor. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen, die Eingriffe in Natur, Landschaft und Habitatstrukturen abschwächen sollen:

- Rodung von Gehölzen in Anlehnung an den § 39 BNatSchG in einem Zeitraum von 01.10 eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres, um Eingriffe in Gehölze während möglicher Bruten oder der Brutvorbereitung zu unterbinden.
- Vermeidung von Nachtarbeiten nach Einbruch der Dunkelheit außerhalb der Wintermonate
- Für die Beleuchtung von Stellflächen und Wegen ist der Einsatz von LED-Leuchtmitteln zu empfehlen, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen.

Schallschutz
Im Rahmen der Baugenehmigung ist anhand eines Schallgutachtens nachzuweisen, dass die zu errichtenden Gebäude entsprechend der in dem Plangebiet herrschenden Schallschutzanforderungen errichtet werden.

Kampfmittel
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. 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.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

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 zu beachten.

Bodendenkmal
Für das Plangebiet liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. 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. Gemäß § 28 Abs. 2 Satz 2 DSchG NRW können die Denkmalbehörden und Denkmalpflegeämter insbesondere verlangen, rechtzeitig vor Beginn eines Eingriffs Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung von Denkmälern oder zu deren Bergung zu erhalten.

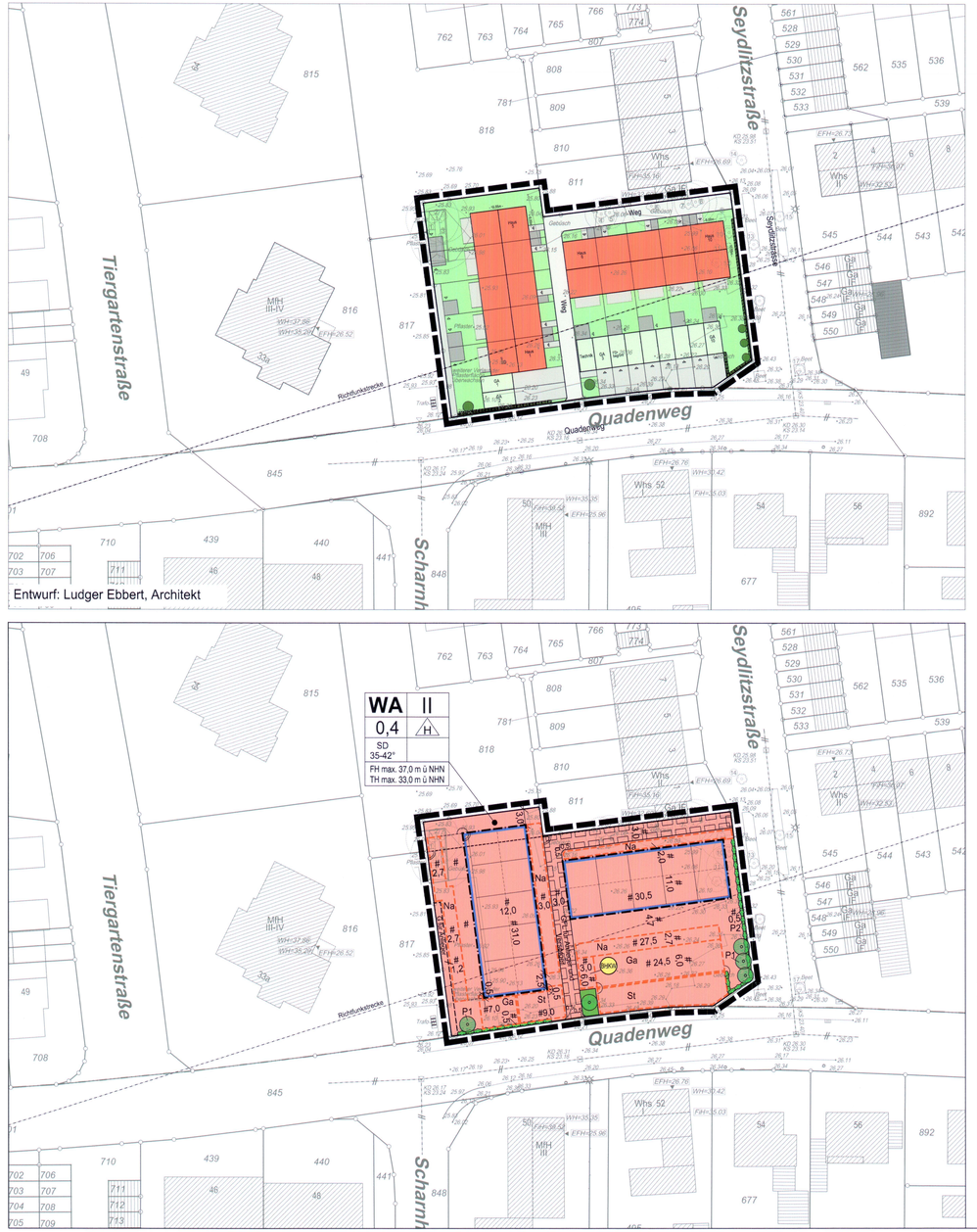
Richtfunkstrecke
Über dem Plangebiet verläuft eine nachrichtlich übernommene Richtfunkstrecke.

Luftverteidigungsradaranlage
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs der Luftverteidigungsradaranlage Marienbaum. Daher ist die Planung oder Realisierung von baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über Grund übersteigen, mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abzustimmen.

Ansicht im Maßstab 1:250



Entwurf: Architektbüro Ludger Ebbert



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max — maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN
- TH max — maximal zulässige Traufhöhe in Meter über NHN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- H — nur Hausgruppen zulässig

Flächen für Versorgungsanlagen
- BHKW — Blockheizkraftwerk

Grünflächen
- Private Grünfläche

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Einzelbaum
- Anpflanzen: Hecke

Sonstige Planzeichen
- Na, Ga, St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Na),Garagen (Ga) und Stellplätzen (St)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- SD — Satteldach
- 35-42° — Dachneigung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Darstellungen ohne Normcharakter
- geplante Bebauung
- Richtfunkstrecke

Zeichenerklärung des Vorhaben- und Erschließungsplans:
- Wohnhäuser mit Terrasse
- Garagen mit Dachbegrünung
- Private Grünfläche
- Nebenanlagen
- Stellplätze / Weg
- Bäume
- Hecke

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

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.NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Haan, den 12.04.2016

ISR Innovativ in Stadt + Raum
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1 42781 Haan / Rheinland
Fon: +49 2129 / 566 209 - 0 Fax: - 16
mail@isr-haan.de www.isr-haan.de

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 15.01.2016 wird bescheinigt:

Wesel, den 24.05.2016

Öffentl. best. Verm. Ing.
Dipl.- Ing. Hans R. Behr
Aachener Straße 6 46483 Wesel
Tel. 0281-1645416 Fax. 0281-1645431

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 24.05.2016

Öffentl. best. Verm. Ing.
Dipl.- Ing. Hans R. Behr
Aachener Straße 6 46483 Wesel
Tel. 0281-1645416 Fax. 0281-1645431

Der Rat der Stadt Wesel hat am 04.03.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.04.2016 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 21.04.2016 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 28.06.2016 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung ~~einschließlich Umweltbericht~~ und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 29.06.2016 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 04.07.2016 in der Zeit vom 14.07.2016 bis einschl. 16.08.2016 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 17.08.2016 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 20.09.2016 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 26.09.2016 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 05.10.2016 gem. § 10 BauGB V. m. §§ 7 (4) und 52 (3) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 NRW. S. 741), mit dem Hinweis, dass dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Wesel, den 06.10.2016 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Zeichenerklärung: Bestand

Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	148
Wohn- und Verwaltungsgebäude mit Hausnummer	31
Garage	Ga
Geschossigkeit	II
Firstrichtung	
Kanalschacht	
Baum	
Laterne	
Verkehrsschild	
Höhenangabe über NHN	25.92

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20

"Am Quadenweg"

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung