Textlicher Teil

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
§ 1
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Darüber hinaus sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Höhe baulicher Anlagen
§ 2
Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachkante bzw. bei Gebäuden mit Flachdach die Oberkante der Attika. Für haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn die Anlagen mit Ausnahme von Absturzsicherungen um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) – mindestens aber um 1,00 m – von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Stellplätze
§ 3
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Garagen sind ausgeschlossen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen
§ 4
Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Standplätzen für Abfallbehälter und Fahrradabstellplätzen (auch überdachten) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 BauNVO)

Festsetzungen zur Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Dachbegrünung
§ 5
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer des obersten Geschosses vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind erforderliche haustechnische Einrichtungen und Tageslicht-Beleuchtungselemente, sofern die in Anspruch genommenen Flächen einen Anteil von 30% der Dachfläche nicht überschreiten.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen
§ 6
In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

mit

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
$K_{Raumart}$ in dB	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen sowie $R'_{w,ges}$ = 35 dB für Büros. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_E zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.. Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Karte "Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen" für die jeweils am stärksten belastete Geschossebene der Gebäude des Vorhabens dargestellt. Die Karte ist auf der Planurkunde abgedruckt.

Schallschutzmaßnahmen: Lüftungseinrichtungen
§ 7
Für Schlafräume sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmen
§ 8
Ausnahmen von den Festsetzungen § 6 und § 7 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen bzw. andere Anforderungen vorliegen.

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Nutzung und Gestaltung unbebauter Flächen

Vorgärten
§ 9
Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäude und den öffentlichen Verkehrsstraßen in der gesamten Breite des Grundstückes. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Die Versiegelung für die Erschließung (Zufahrten und Zuwegungen), Standplätze für Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze ist in Ausmaß und Material auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die übrigen Flächen sind flächendeckend zu bepflanzen oder als Rasen/ Wiese anzulegen. Mineralische Bodenbedeckungen sind unzulässig. (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Empfehlungen und Hinweise

Artenschutz
Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Zum Schutz der Zwerg- und Mückenfledermaus ist zudem eine Rolladenkastenöffnung nur im Zeitfenster von Mitte August bis Mitte April erlaubt. Sofern die Rolladenkastenöffnung nicht schon während dem Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes erfolgt und nachgewiesen wird, erfolgen entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag. Darüber hinaus ist eine Kontrolle des Baufeldes auf Vorkommen planungsrelevanter Tierarten vor Maßnahmenbeginn vorgeschrieben.

Baumschutz
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wesel (Baumschutzsatzung) vom 16.12.2015.

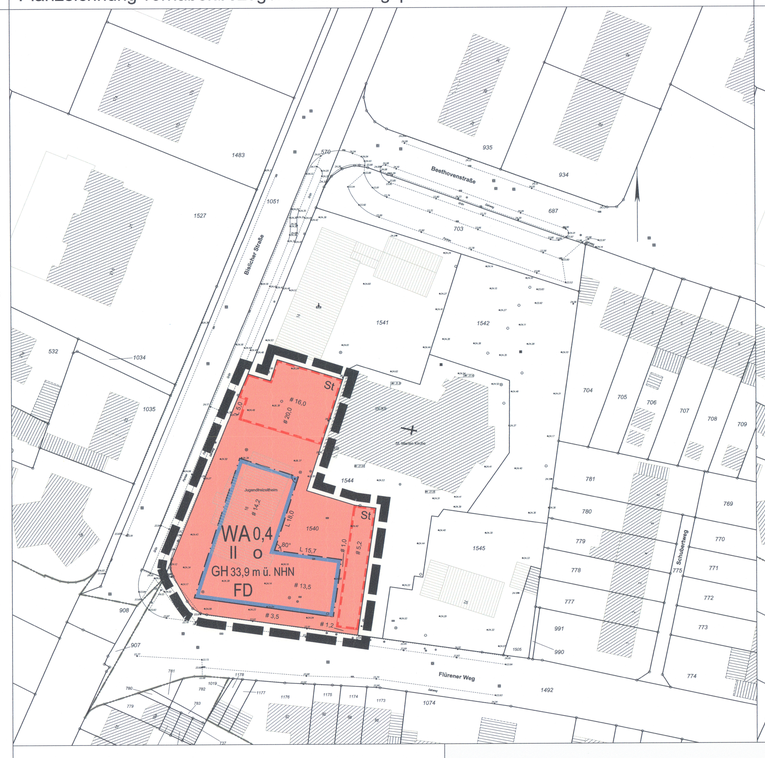
Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 (Zimmer 332 bis 334), während der Dienststunden eingesehen werden.

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.



Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 (höchster Pegel) unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen in dB(A)

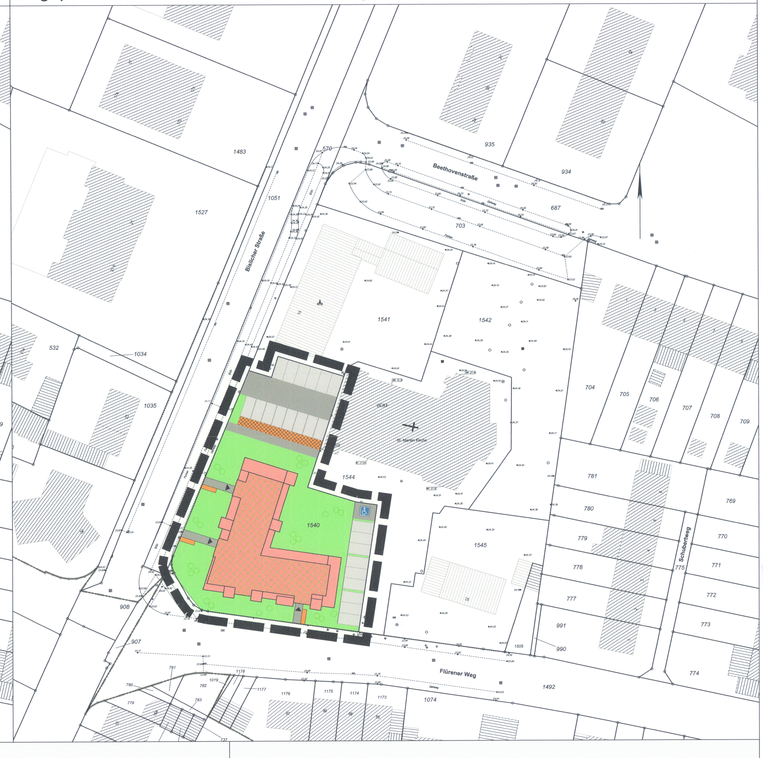
Planzeichnung vorhabenbezogener Bebauungsplan



Bestandsdarstellungen

- Abgemarkter Grenzpunkt
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z. B. 569 — Flurstücksnummer
- Gebäudebestand
- Gebäudebestand Nebengebäude
- Gebäudebestand geplanter Abriss
- Topografie (z. Bsp. Wege)
- z. B. 29,32 — Höhenpunkt mit Höhenzahl in m über Normalhöhennull (ü. NHN)
- z. B. EFH 36,78 — Erdgeschossfussbodenhöhe im Gebäudebestand in m über Normalhöhennull (ü. NHN)
- z. B. FH 40,41 — Firsthöhe im Gebäudebestand in m über Normalhöhennull (ü. NHN)
- z. B. WN 32,02 — Außenwandhöhe im Gebäudebestand in m über Normalhöhennull (ü. NHN)
- z. B. 22 — Hausnummer
- Laterne
- Ver- und Entsorgungstechnik
- Straßenablauf
- z. B. Fürener Weg — Straßenname
- Bestandsbaum

Lageplan zum Vorhaben- und Erschließungsplan





Ansicht Nord
Maßstab 1 : 200



Ansicht Ost
Maßstab 1 : 200



Ansicht Süd - Flürener Weg -
Maßstab 1 : 200



Ansicht West - Bislicher Straße -
Maßstab 1 : 200

Zeichenerklärung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 33,9 m ü. NHN — Gebäudehöhe, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St — Stellplätze

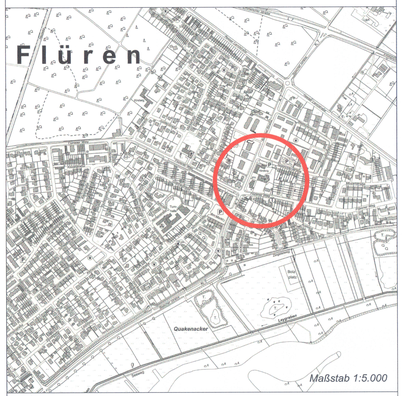
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

FD — Flachdach (Dachneigung ≤ 10°)

zum Vorhaben- und Erschließungsplan

- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Wohngebäude
- Flachdach mit Dachbegrünung
- Grünflächen
- Standplätze für Abfallbehälter
- Pflasterflächen - Zuwegungen und Behindertenparkplatz
- Stellplatzflächen
- überdachte Fahrradstellplätze
- Hauseingänge



Originalausfertigung

Maßstab:1:500

0 5 10 20 30 40 50 m

N

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW 1994 S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bekanntmachungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BekanntVO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der zurzeit geltenden Fassung.

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

rheinruhr.stadtplaner
henning schmidt diplomingenieure

Wesel, den 14.03.2022

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10.01.2022 und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 14.01.2021 wird bescheinigt:

Wesel, den 23.03.2022

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 23.03.2022

Der Rat der Stadt Wesel hat am 09.03.2021 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2021 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 23.05.2022

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

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

Wesel, den .....

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.06.2021 in der Zeit vom 11.06.2021 bis einschl. 30.05.2021 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 23.05.2022

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 09.05.2023 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:

Wesel, den 10.05.2023

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 20.05.2023 gem. § 10 BauGB i. V. m. § 7 (4 u. 7) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW, 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 22.05.2023

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Vorhabenträger:
Claudius Olschowka, Schwarzensteiner Weg 45, 46569 Hünxe

Vorhabenplanung:
Stockhausen-Wesel GmbH, In der Luft 65, 46485 Wesel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan:
rheinruhr.stadtplaner, Sibyllastraße 9, 45136 Essen

STADT WESEL
Hansestadt Wesel am Rhein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 24 "An der katholischen Kirche"

Stand: 08.03.2022