B-Plan Nr. 94, 3 . Änderung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB: (Entwurf)

Zahl der Wohneinheiten

§ 1
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

Art der Nutzung

§ 2
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

§ 3
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Höhe baulicher Anlagen

§ 4
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) muss die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 5
Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,5 m und die zulässige
Firsthöhe das Maß von 11,0 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Nebenanlagen

§ 6
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.
(§ 14 BauNVO)

Garagen und Carports

§ 7
Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Der verbleibende Grundstücksstreifen zwischen Garage bzw. Carport und öffentlicher Verkehrsfläche ist zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung). Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mindestens 5, 0 m betragen.(§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Befestigte Flächen

§ 8
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.

Pflanzgebot

§ 9
In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des östlichen und südlichen Siedlungsrandes ist eine Heckenpflanzung vorzunehmen.
Zulässige Arten: Hainbuche, Weißdorn, Rotdorn.
Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahmen

§ 10
Der nach Maßgabe der landschaftspflegerischen Bewertung erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb der Bebauungsplanänderung auf einer von der Stadt Wesel bereitgestellten Fläche in Weseler Aue: Gemarkung Wesel, Flur 74, Flurstücke 31,33,34 und 36. Diese Flächen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Hinweise:

1.
Der Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Nr. 14 "Ortskern Lackhausen".

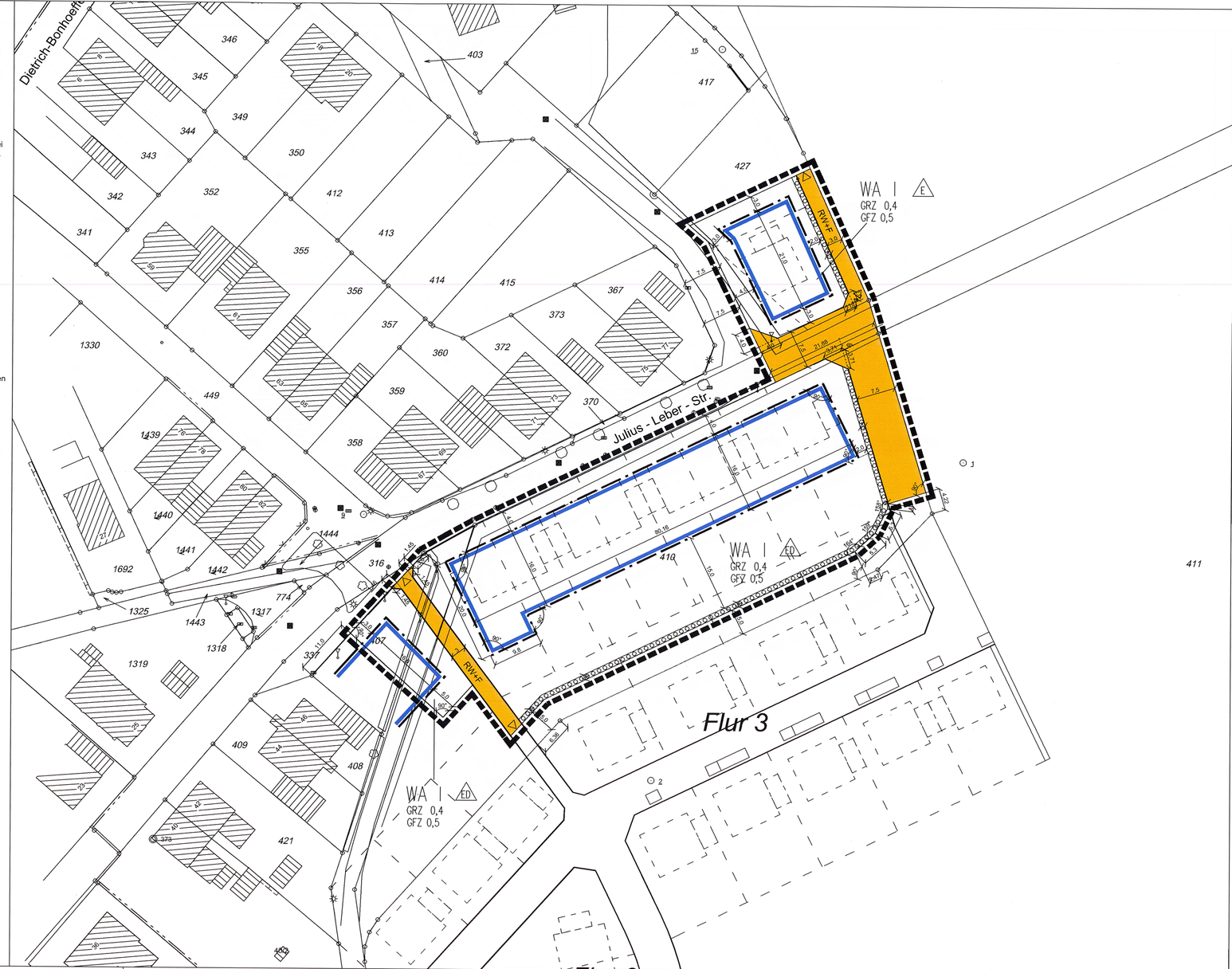
2.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.

3.
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.

4.
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 (siehe Pflanzliste E; die Pflanzliste ist dem Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen)
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

5.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet nicht innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen jedoch eine Sondierung des Geländes erfolgen.
Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

6.
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.



Zeichenerklärung

Festsetzungen	Hinweis
WA	Allgemeine Wohngebiete
GFZ 0,7	Geschoßflächenzahl
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Strassenverkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie
RW+F	Rad- und Fußweg
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume
	Geltungsbereichsgrenze

Bestand

Bestand	Planung	
		Gewerbliche Gebäude
		Gebäude
		Flurgrenze
		Flurstücksgrenze
155		Flurstücksnummer
		Kanal
		Zaun

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
(BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2001 (BGBl. I S. 2376).

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).

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 09.11.1999 (GV.NW S. 590).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.1995
(GV.NW S. 218) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV.NW S. 622)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Wesel, den 17.11.2003 — Team Bauleit- und Verkehrsplanung — Teamleiter

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:
Wesel, den 17.11.03 — H.-J. Jaeger Öff. best. Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 16.12.2003 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.
Wesel, den 17.12.2003 — Stadt Wesel, Der Bürgermeister, Im Auftrage:

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 13.09.2005 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 28.09.2005 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW S.516) 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.

Ausgefertigt: 28.09.2005
Wesel, den ..... — Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom Juni 2003 wird bescheinigt:
Wesel, den 15.06.03 — H.-J. Jaeger Öff. best. Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Wesel hat am ..... und ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ..... gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den ..... — Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.01.04 in der Zeit vom 26.01.2004 bis einschl. 01.03.2004 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 02.03.2004 — Stadt Wesel, Der Bürgermeister, Im Auftrage:

Bebauungsplan 94 " Ida-Noddack-Straße / Hoher Weg "

3 . Änderung

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel — Der Bürgermeister

N W O S