Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB:

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)

Höhe baulicher Anlagen

§ 3
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

§ 4
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)

Mindestgröße von Grundstücken

§ 5
Baugrundstücke, die mit Einzelhäuser bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 390 m² einzuhalten. Baugrundstücke, die mit Doppelhäuser bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 300 m² einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr.3 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)

Behandlung des Regenwassers

§ 7
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. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

§ 8
In den Flächen des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünfläche ist das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser zu versickern.

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.

Baumstandorte

§ 10
Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 3,0 m abgewichen werden. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Schallschutz

§ 11
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist der Lärmschutzwall der Sportplatzanlage entlang der Straße Am Friedenshof um 2 m auf 5,5 m durch eine Wall-/Wandkonstruktion zu erhöhen.

Ausgleichsmaßnahmen

§ 12
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes auf der Fläche für die Niederschlagswasserversickerung (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und der öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Auf den Flächen ist eine Begflanzung mit Arten der Listen A bis C des Anhangs zum landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen: Die Ansaat muss mit einer Landschaftsrasenmischung erfolgen, die mindestens zu 50 % (Kornanteil) Kräutersamen enthält. Die offenen Flächen sind maximal 3 mal jährlich zu mähen.
Die Flächen und Maßnahmen in diesem Bebauungsplan sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes darüber hinaus erforderliche Ausgleich (7055m², 2 Punkte/m²) erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Ökokontofläche AF 21 „Wiese an der Tennishalle/Aue bei Wesel". Diese Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

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.

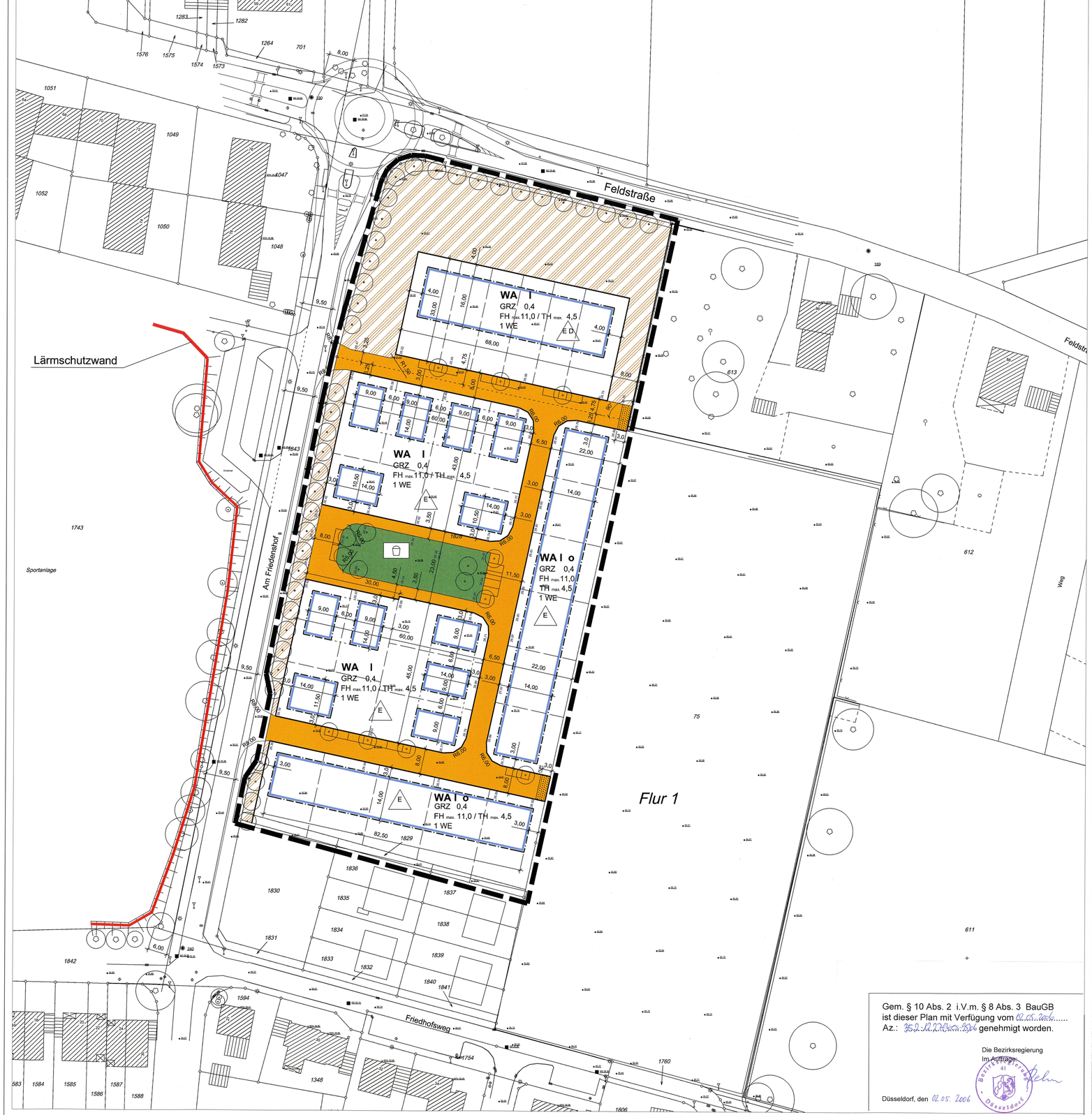
2.
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

3.
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a
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

4.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes bzw. grenzt unmittelbar an. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. 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.
Für die öffentliche Erschließungsflächen ist die Versickerung des anfallenden Regenwassers vor Ort vorgesehen. Die Erschließungsstraßen müssen dafür ein entsprechendes Gefälle aufweisen. Es wird daher empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, ASG, abzustimmen.



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	HINWEISE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
WA	Allgemeine Wohngebiete
I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
FH max. 11,0	Firsthöhe
TH max. 4,5	Traufhöhe
1 WE	Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden - siehe § 1 der textlichen Festsetzungen
o	Offene Bauweise
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -Versickerung
	Straßenbegleitgrün
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Grünfläche
	Spielplatz
	Bäume anzupflanzen
	Geplante Parkplätze im öffentlichen Straßenraum
• 26.47	Oberkante öffentliche Verkehrsfläche
	Vorschlag für Ausbaukonzept Am Friedenshof / Feldstraße

Bestand	Planung
	Stadtgrenze Wesel
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummern
• 24.41	Geländehöhen
	Bauliche Anlagen
	Laterne
	Kanalschacht
	Straßeneinlauf
	Bäume

Gem. § 10 Abs. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauGB ist dieser Plan mit Verfügung vom 02.05.2006 Az.: 35.2.12.2/Wes.2006 genehmigt worden.

Die Bezirksregierung
Im Auftrage:

Düsseldorf, den 02.05.2006

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).

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 03.02.2004 (GV.NW S. 96).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NW S. 259)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 21.06.2005 Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 12.7.2005 und die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

H.-J. Jaeger
Öff. best. Vermessungsingenieur

Wesel, den 15.7.2005

Der Rat der Stadt Wesel hat am 05.02.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.08.2003 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Der Rat hat ferner am 16.12.2003 die Teilung des Planbereichs beschlossen.

Wesel, den 17.12.2003 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 13.09.05 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 14.09.05

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.09.2005 in der Zeit vom 30.09.2005 bis einschl. 31.10.2005 öffentlich ausgelegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 02.11.2005

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 13.12.2005 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschl. Umweltbericht und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 14.12.2005 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Die Durchführung des Beschlus des Bebauungsplanes als Satzung ist am 31.05.2006 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW S.516) mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wesel, den 31.05.2006 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 95
" Am Friedenshof / Feldstraße "

1. Ausfertigung	Maßstab 1: 500

Fachbereich 1
Stadtentwicklung
undWirtschaftsförderung

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung

95