max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

Art der Nutzung

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

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

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)

Behandlung des Regenwassers

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.

In den Flächen des Straßenbegleitgrüns und der öffentlichen Grünfläche kann das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert werden.

Befestigte Flächen

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 zulwässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Baumstandorte Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 3,0 m

abgewichen werden. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

aktive Maßnahmen

Schallschutz

In der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Erdwall bzw. eine Wall-/Wandkombination mit insgesamt 3,0 m Höhe zu errichten. Die zur Bundesstraße orientierte Böschung des Erdwalles ist mit einer Steigung 1:1,5 oder flachen auszuführen. Alle erforderlichen Teile des Walls, einschließlich einer Mulde zur Versickerung

des auf dem Wall anfallenden Regenwassers, sind außerhalb der Anbauverbotszone der

passive Maßnahmen

Bundesstraße zu errichten.

folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Auf der Grundlage der DIN 4109 müssen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) in Abhängigkeit des vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegels, d.h. in Abhängigkeit von der Lage und Orientierung der Fassaden zu den Verkehrstrassen so ausgeführt werden, dass sie, entsprechend nachfolgender Auflistung,

Lärmpegelbereich

R'W,res erforderlich in dB für Wohnnutzung

sämtliche Fassaden in der Planzeichnung gekennzeichnete Fassaden in der Planzeichnung gekennzeichnete Fassaden

Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen erforderlich

Ausgleichsmaßnahmen

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 Bepflanzung mit Arten der Listen A bis C des Anhangs zum landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen: Für den Bereich der Anbauverbotszone zur B 58 sind dabei die entsprechenden Bestimmungen einzuhalten. 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 erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Bislich, Flur 32, Flurstücke 28, 29, 77/34, 165, 166, 167, 30+167 und Flur 7, Flurstück 204. Diese Flächen werden dem Ökokonto der Stadt Wesel unter der Bezeichnung BF 1 "Bislich: Mars 1" geführt. Diese Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten

sind, zugeordnet.

Hinweise:

Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhassältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.

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.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBI. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850). Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel

Die Bürgermeisterin

Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 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)

Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind



Wesel, den 10.06. 2005

wird bescheinigt:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom Juui 2005 wird bescheinigt:

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung

Der Rat der Stadt Wesel hat am 29.11.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.11.2002 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht. Der Bürgermeister Im Auftrage:

Com

Die Bürgermeisterin

Wesel, den 11.08.2005 Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 21.06.2005 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.06.2005 in der Zeit vom 08.07.2005 bis einschl. 10.08.2005 öffentlich ausgelegen.

Die Bürgermeisterin

Com

Stadt Wesel

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.

gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 13.09.2005

gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Bebauungsplan Nr. 165a

"Rosenstraße - Ost"

Hansestad Die Bürgermeisterin

Fachbereich 1

Festsetzungen Hinweise

TH 4,5 m

FH 11 m

Bestand

Bestand

 $\overline{}$

VVV

Planung

Allgemeine Wohngebiete

Zahl der Vollgeschosse

Baugrenze

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Traufhöhe baulicher Anlagen in m

Firsthöhe baulicher Anlagen in m

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten

öffentliche Grünflächen

zu belastende Fläche

oder für Vorkehrung

Umgrenzung der Fläche

Lärmpegelbereiche

Anbauverbotszone

Gebäude

Flurgrenze

Mauer

Zaun

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

vorhandene Leitungen

für Nutzungsbeschränkung

zum Schutz gegen schädliche

Umwelteinwirkungen im Sinne

des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Rad- und Fußweg

Zweckbestimmung

Straßenbegleitgrün

Parkplätze

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

offene Halle Maßstab 1: 500 Ausfertigung

Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung