

## **Bebauungsplan Nr. 218 „Auf dem Bannacker-Nord“ der Stadt Wesel**

### Textliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB (Entwurf)

#### **Art der Nutzung**

##### §1

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

#### **Zahl der Wohneinheiten**

##### §2

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit max. 50qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist. Ausgenommen von der Beschränkung der max Wohnfläche ist die mit WA-1 gekennzeichnete Fläche.

(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

#### **Bauweise**

##### §3

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf höchstens 20m betragen.

(§22 BauNVO)

#### **Mindestgröße von Grundstücken**

##### §4

Grundstücke, die mit einem Einzelhaus bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 390qm einzuhalten.

Grundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 300qm einzuhalten.

(§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

#### **Höhe baulicher Anlagen**

##### §5

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

##### §6

Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,50m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,50m 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**

### **§7**

Nebenanlagen im Sinne des §14. Abs.1 BauNVO haben zur öffentlichen Verkehrsfläche sowie zu der im Bebauungsplan festgesetzten Landwirtschaftlichen Fläche einen Abstand von mindestens 1,0m einzuhalten.

## **Garagen und Carports**

### **§8**

Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu der im Bebauungsplan festgesetzten Landwirtschaftlichen Fläche einhalten. Zur im Bebauungsplan festgesetzten Landwirtschaftlichen Fläche orientierte Seitenwände von Garagen und Carports bzw. die Fläche zwischen den Seitenwänden und der festgesetzten Landwirtschaftlichen Fläche ist zu begrünen / einzugrünen (Hecke, Bepflanzung). Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0m betragen.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

## **Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**

### **§9**

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine zusätzliche Belastung des Anbindungsbereichs der derzeitigen Bundesstraße B58 / Hagelkreuzweg. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Errichtung von Wohngebäuden erst nach Abstufung der Weseler Straße B58 zur Gemeindestraße bzw. nach Fertigstellung der Umgehungsstraße B58n - Teilabschnitt Buderich - zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die mit WA-1 gekennzeichnete Fläche.

Bis zum Eintritt dieses Umstandes sind die Flächen als Teil des Allgemeinen Wohngebietes ohne Bauzone (d.h. ohne durch Baugrenzen markiertes Baufeld) zu betrachten.

Ausnahmsweise ist eine Bebauung bereits im Vorfeld zulässig, wenn der Landesbetrieb Straßenbau NRW als derzeitiger Baulastträger der B58 aufgrund einer Veränderung der verkehrlichen Situation seine Zustimmung gibt.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

## **Befestigte Flächen**

### **§ 10**

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, grundwassererträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

## **Behandlung des Regenwassers**

### **§11**

Gemäß §51a Abs. 3 LWG wird von der Verpflichtung, das anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen auf den privaten Grundstücken zu versickern abgesehen. Das Regenwasser kann in den angrenzenden Mischwasserkanal der öffentlichen Verkehrsfläche eingeleitet werden.

## §12

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal einzuleiten.

## **Abgrünung und Abgrenzung zur freien Landschaft / Flächen zum Anpflanzen**

### §13

Als Eingrünung zur freien Landschaft ist auf den Grundstücken, die den Ortsrand bilden eine vollständige Bepflanzung der festgesetzten Flächen mit den Arten der Pflanzlisten A und B (im Anhang) vorzunehmen und dauerhaft sicherzustellen (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB / §23 Abs. 5 BauNVO). In den Flächen zum Anpflanzen sind Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

## **Ausgleichsmaßnahmen**

### §14

Gemäß §9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes festgesetzt. Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf der von der Stadt Wesel bereitgestellten Fläche in der Gemarkung Wesel, Flur 73, Flurstück 212. Die Eingriffsbewertung führt zum Ergebnis, dass auf dieser im Ökokonto der Stadt Wesel unter der Bezeichnung AF 05 "Alter Sportplatz Aue" geführten Fläche eine externe Kompensation von 5.547 m<sup>2</sup> Fläche mit einem Aufwertungspotenzial von 2 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich ist.

Diese Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

## **Hinweise, Empfehlungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme**

### **1. Bauen in den Deichschutzzonen**

Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll (Rheinberg-Xanten), d.h. im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins. Das Plangebiet liegt teilweise in den Deichschutzzonen I, II und III.

- a.) Aufgrund der Lage in den Deichschutzzonen sind die Vorschriften der Deichschutzverordnung (DSchVO) zu beachten.
- b.) Für jede einzelne Baumaßnahme in den Deichschutzzonen ist eine Deichaufsichtliche Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.
- c.) Vor Baubeginn ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

### **2. Regenentwässerung**

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des Regenwassers auf privaten Flächen nicht festgesetzt. Es kann an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße "Am weißen Stein" angeschlossen werden.

Ist dennoch eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen, ist das Niederschlagswasser über ein geeignetes Entwässerungssystem dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen ein Baugrundgutachten einzuholen.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Regenereignissen und der Regenwasserrückhaltung wird eine extensive Dachbegrünung auf den Garagen und den Flachdächern bis 20° Dachneigung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht empfohlen.

### 3. 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.

### 4. Schutz von Anlagen und Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche

Bei der Straßenraumgestaltung ist zu berücksichtigen, dass bei Baumbepflanzungen ein ausreichender Abstand zu den Leitungen und Pumpanlagen der LINEG sichergestellt sein muss bzw. Vorkehrungen zum Schutz vorzusehen sind (z.B. durch Einbringen von Wurzelschutzelementen /Metallwellrohren).

### 5. Verbesserung des Lokalklimas

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
- 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

### 6. Kampfmittel

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt die Fläche in einem Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstücks (Flurstück Nr. 477) erfolgte im Mai 2010 eine Sondierung des Plangebietes. Insgesamt wurde 1 Kampfmittel geborgen. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nun mit den Bauarbeiten begonnen werden. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall sind die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### 7. Höhe baulicher Anlagen

Bauanträge von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstige bauliche Anlagen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 10,50 m über Grund übersteigen, sind mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

### 8. Bodendenkmäler

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.

### 9. Bergwerksfeld

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Wallach 3“ sowie im Einwirkungsbereich des aktiven Steinsalzbergwerkes „Borth“. Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet, d.h. Senkungen durch den getätigten Salzabbau sind daher nicht auszuschließen. Bei jeder Baumaßnahme ist gemäß § 110, 111 BBerG mit dem Unternehmer, der Cavity GmbH, Xantener Str. 237 in 47495 Rheinberg abzustimmen, ob eventuelle Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind

## Anhang Pflanzenlisten

### Liste A

Für naturnahe Flächen

Carpinus betulus  
Cornus mas  
Cornus sanguinea  
Corylus avellana  
Crataegus monogyna  
Crataegus oxyacantha

Hainbuche  
Kornelkirsche  
Roter Hartriegel  
Haselnuss  
Weißdorn  
Rotdorn

Euonymus europaeus  
 Ilex aquifolium  
 Lonicera periclymenum  
 Rhamnus frangula  
 Rhamnus cathartica  
 Rubus fruticosus  
 Rubus idaeus  
 Salix alba  
 Salix caprea  
 Sambucus nigra  
 Sambucus racemosa  
 Taxus baccata  
 Viburnum opulus

Pfaffenhütchen  
 Stechpalme  
 Waldgeißblatt  
 Faulbaum  
 Kreuzdorn  
 Brombeere  
 Himbeere  
 Silberweide  
 Salweide  
 Schwarzer Holunder  
 Traubenholunder  
 Eibe  
 Gewöhnlicher Schneeball

#### Liste B

#### Ergänzungsliste für Gartenbepflanzung

Acer  
 Betula  
 Castanea  
 Euonymus

Ahorn  
 Birken  
 Esskastanie  
 Spindelstrauch (sommergrüne  
 Arten)

Fagus  
 Fraxinus  
 Prunus  
 Quercus  
 Ribes  
 Salix  
 Sorbus  
 Tilia  
 Ulmus  
 Viburnum

Buchen  
 Eschen  
 Kirschen (sommergrüne Arten)  
 Eichen  
 Johannis- und Stachelbeeren  
 Weiden  
 Ebereschen  
 Linden  
 Ulmen  
 Schneeball (sommergrüne Arten)

#### Liste C

#### Bäume (auch Straßenbäume)

Acer campestre  
 Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Carpinus betulus  
 Fagus sylvatica  
 Fraxinus excelsior  
 Quercus robur  
 Quercus petraea  
 Tilia cordata  
 Tilia platyphyllos

Feldahorn  
 Spitzahorn  
 Bergahorn  
 Hainbuche  
 Rotbuche  
 Gemeine Esche  
 Stieleiche  
 Traubeneiche  
 Winterlinde  
 Sommerlinde