

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)

Höhe baulicher Anlagen

§4

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

§5

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

§6

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.

	Bebauungsplan Nr. 218 „Auf dem Bannacker-Nord“	Textliche Festsetzungen (Entwurf)	Stand: 28.07.2010
--	--	---	-------------------

Garagen und Carports

§7

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

§8

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 Bänderich - 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

§ 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 5,00m abgewichen werden. (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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.

Ausgleichsmaßnahmen

§13

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 m² 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) und teilweise in der Deichschutzzone, d.h. im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins.

- a.) Die dort geplanten Gebäude sind hochwasserangepasst zu errichten. (u.a. sollte bei unterkellerten Häusern der Keller wasserdicht und auftriebssicher erstellt werden, stark wassergefährdete Einrichtungen wie z.B. Elektro- und Heizungsanlagen sollten nicht in den Kellerräumen installiert werden)
- b.) Aufgrund der Lage in der Deichschutzzone ist die jeweils gültige Deichschutzverordnung (DSchVO) zu berücksichtigen.
- c.) Für jede einzelne Baumaßnahme in der Deichschutzzone ist eine Deichaufsichtliche Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.
- d.) In den Flächen der Deichschutzzone II ist eine gärtnerische Nutzung vorgesehen. Die Flächen sind von einer Bebauung bzw. Nebenanlagen wie Garagen oder Gartenhäuser freizuhalten. Auf die Anpflanzung von Bäumen ist hier ebenfalls zu verzichten.
- e.) 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.

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).

	Bebauungsplan Nr. 218 „Auf dem Bannacker-Nord“	Textliche Festsetzungen (Entwurf)	Stand: 28.07.2010
--	--	---	-------------------

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. 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.

8. 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