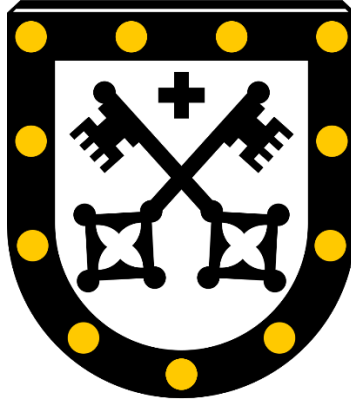


Kreis Wesel
Stadt Xanten



**Bebauungsplan Nr. 97,
7. Änderung**

- Wohnbebauung nördlich Philipp-Houben-Straße -

Stadtbezirk: Xanten

Textliche Festsetzungen

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Textliche Festsetzungen..... | 3 |
| 1. Art der baulichen Nutzung | 3 |
| 2. Maß der baulichen Nutzung | 3 |
| 3. Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen | 3 |
| 4. Flächen für Stellplätze und Garagen..... | 4 |
| 5. Flächen für Nebenanlagen..... | 4 |
| 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden | 4 |
| 7. Beseitigung von Niederschlagswasser..... | 4 |
| 8. Vorkehrungen zum Immissionsschutz..... | 4 |
| 9. Grünordnerische Festsetzungen..... | 4 |
| Baugestalterische Festsetzungen..... | 6 |
| 1. Einfriedungen im Vorgartenbereich..... | 6 |
| 2. Gestaltung Vorgartenbereich | 6 |
| 3. Dachform und Dachneigung | 6 |
| Hinweise | 7 |
| 1. Kampfmittel..... | 7 |
| 2. Grundwasserstand..... | 7 |
| 3. Archäologische Funde und Befunde | 7 |
| 4. Belange der Bundeswehr..... | 7 |
| 5. Gehölzarbeiten | 7 |
| 6. Artenschutz..... | 8 |
| 7. Bodenschutz..... | 8 |
| Vermerk | 9 |
| Pflanzliste..... | 10 |
| 1. Hecken | 10 |
| Verfahrensvermerke..... | 12 |

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

(gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

Unzulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Läden, die in nicht unerheblichen Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (z.B. Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot),
4. Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)

- 2.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt.
- 2.2. Zulässig ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss.
- 2.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Wohngebieten WA1 und WA2 beträgt 30,50 m über NHN. Die maximal zulässige Gebäudehöhe in den Wohngebieten WA3 und WA4 beträgt 31,50 m über NHN. Bezugspunkt ist „Normalhöhennull“ (NHN), die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

3. Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 Abs. 1 BauNVO)

- 3.1. Im gesamten Baugebiet sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.
- 3.2. Der Vorgarten ist zu begrünen und darf nicht versiegelt werden. Eine Zufahrt zu einem Stellplatz / Carport / Garage sowie der Hauszugangsweg sind hiervon ausgenommen.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i .V .m. § 12 Abs. 6 BauNVO)*

- 4.1. Außerhalb der Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports sind in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 Garagen, Stellplätze und Carports nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2. Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

5. Flächen für Nebenanlagen*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i .V .m. § 14 Abs. 1 BauNVO)*

- 5.1. Nebenanlagen mit der Ausnahme von Zufahrten zu Stellplätzen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig wären.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)*

- 6.1. In den Gebieten WA1, WA2, WA3 und WA4 sind maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser*(gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW)*

- 7.1. Das in den Bereichen WA1, WA2, WA3 und WA4 anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können für den Bereich WA3 und WA4 zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen die Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird. Unter dieser Voraussetzung ist das im Bereich WA3 und WA4 anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen der Versickerung zuzuführen. Eine entsprechende wasserbehördliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

8. Vorkehrungen zum Immissionsschutz*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

- 8.1. In den einzelnen Zonen des Plangebietes sind für die Außenhaut des Gebäudes (einschließlich Fenster und Türen) Materialien mit bewerteten Schalldämm-Maßen $R_{w,R}$ von mindestens 30 dB bis 35 dB zu verwenden.

| Zone | $R_{w,R}$ [dB] |
|------|-------------------|
| B | mind. 30 |
| C | mind. 35 |

- 8.2. In Aufenthaltsräumen, die als Schlafräum genutzt werden, sind zusätzlich schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

9. Grünordnerische Festsetzungen*(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB; § 3 Abs. 2 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Xanten)*

- 9.1. Im Plangebiet wird ein Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*) als zu erhaltender Baum festgesetzt.
- 9.2. Der als zu erhalten festgesetzte Baum darf nicht entfernt werden. Ist eine Fällung notwendig, hat auf dem Grundstück ein Ersatz gleicher Art 1:2 zu erfolgen.
- 9.3. Entsprechend dem Planeintrag ist an den gekennzeichneten Stellen im allgemeinen Wohngebiet WA1 jeweils eine Hängebuche (*Fagus sylvatica pendula*) mit einem Stammumfang von 18 cm (gemessen in 1 m Stammhöhe)

zu pflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb von zwei Pflanzperioden nach Baufertigstellung fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängig Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

- 9.4. Eine Anordnung von Nebenanlagen mit einhergehenden Bodeneingriffen im Bereich der Baumkronen ist unzulässig.
- 9.5. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

Örtliche Bauvorschriften

(gem. § 86 BauO NRW)

Baugestalterische Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Einfriedungen im Vorgartenbereich

1.1. Im Vorgarten sind Einfriedungen nur als Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste, offenen Holzzäunen oder Drahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Festsetzung erlaubt eine freie Wahl der Materialien. Die Einfriedungen sind aus ökologischen Gründen in Bodennähe für Kleintiere durchlässig zu halten.

2. Gestaltung Vorgartenbereich

2.1. Die gekennzeichneten Bereiche (Flächen zur Anpflanzung von bodenbedeckender Vegetation) sind bis auf den Anteil der notwendigen Geh- und Fahrflächen vollflächig mit bodenbedeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

3. Dachform und Dachneigung

3.1. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach zu errichten. Die Dachneigung darf maximal 10° betragen.

Hinweise

1. Kampfmittel

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) liegt das Plangebiet in einem Kampfgebiet. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden und es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Die Auswertung des Plangebiets durch den KBD war jedoch nur in einem kleinen Teilbereich möglich.

Daher wird für den auswertbaren Teil des Plangebietes eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Diese Maßnahme wird durch die Ordnungsbehörde der Stadt Xanten vor dem Baubeginn veranlasst.

Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um circa 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie etwa Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise für diesen Fall ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Stadt Xanten eingesehen werden kann.

2. Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

3. Archäologische Funde und Befunde

Im Plangebiet sind archäologische Funde und Befunde im Sinne des § 2 (5) DSchG NW zu erwarten. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, baubegleitende Beobachtungen und bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden die wissenschaftliche Untersuchung bzw. Dokumentation im erforderlichen Umfang durchzuführen. Der Beginn der Bodenbewertung ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 4 Wochen vorher bekanntzugeben.

4. Belange der Bundeswehr

Für den Fall, dass im Plangebiet Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen die festgesetzte Höhe von 30 m über Grund überschreiten, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West vorzunehmen.

5. Gehölzarbeiten

Sollten planungsrelevante Arten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen, sind die Bauarbeiten (Baufeldfreimachung, Gehölzrodungen, etc.) umgehend zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind Rodungsarbeiten von Gehölzen in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Rodungen von Höhlenbäumen sind aus Gründen des Fledermausschutzes innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis zum 30.11. eines Kalenderjahres durchzuführen.

Unmittelbar vor Beginn der Rodungsarbeiten ist eine gezielte Überprüfung der Bäume auf Vorkommen planungsrelevanter Arten, wie z.B. Fledermäuse, durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Bäume ohne nachweislichen Fledermausbesatz sind unmittelbar nach der Kontrolle zu fällen.

Kann ein Vorkommen von Fledermäusen nicht vollständig ausgeschlossen werden, so ist die Fällung des Baumes kontrolliert durchzuführen. Im Falle eines Fledermausfundes sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Die Tiere sind zu bergen und fachkundig zu betreuen. Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Wesel ist unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Artenschutz

Sollten planungsrelevante Arten bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorkommen, sind die Bauarbeiten (Baufeldfreimachung, Gehölzrodungen, etc.) umgehend zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

7. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Vermerk

(gemäß § 9 Abs. 6a BauGB)

Der Planbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Das bedeutet im konkreten Fall, dass der Planbereich bei einem sehr seltenen, auftretenden Hochwasserereignis (HQExtrem) überschwemmt werden könnte, wenn die öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen (hier: Deiche) versagen.

Pflanzliste

1. Hecken

Hier sind nur die Namen der zu pflanzenden Gehölze aufgeführt. Nähere Erklärungen zum Wuchs, Besonderheiten bezüglich der Nutzung, Reife und Lagerung der Früchte u.s.w. müssen der Liste im Anhang der Begründung entnommen werden.

| Botanischer Name | Deutscher Name |
|------------------------------|----------------------------|
| <i>Amelanchier ovalis</i> | Europäische Felsenbirne |
| <i>Betula humilis</i> | Strauch-Birke |
| <i>Betula nana</i> | Zwerg-Birke |
| <i>Berberis vulgaris</i> | Berberitze, Sauerdorn |
| <i>Buddleja davidii</i> | Gewöhnlicher Sommerflieder |
| <i>Chamaecytisus supinus</i> | Kopf-Zwergginster |
| <i>Genista tinctoria</i> | Färber-Ginster |
| <i>Cytisus nigricans</i> | Schwarzer Ginster |
| <i>Genista germanica</i> | Deutscher Ginster |
| <i>Ilex aquifolium</i> | Europäische Stechpalme |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Gemeiner Liguster |
| <i>Lonicera xylosteum</i> | Gemeine Heckenkirsche |
| <i>Pinus mugo pumilio</i> | Zwerg-Kiefer |
| <i>Pinus mugo uncinata</i> | Haken-Kiefer |
| <i>Prunus fruticosa</i> | Zwergweichsel |
| <i>Prunus spinosa</i> | Schlehe |
| <i>Ribes alpinum</i> | Alpen-Johannesbeere |
| <i>Ribes nigrum</i> | Schwarze Johannesbeere |
| <i>Ribes uva-crispa</i> | Stachelbeere |
| <i>Ribes rubrum</i> | Rote Johannesbeere |
| <i>Rosa avensis</i> | Weißer Wildrose |
| <i>Rosa glauca</i> | Rotblättrige Rose |
| <i>Rosa jundzillii</i> | Rauhblättrige Rose |
| <i>Rosa majalis</i> | Zimtrose |
| <i>Rosa obtusifolia</i> | Flaumrose |
| <i>Rosa rubiginosa</i> | Weinrose |
| <i>Rosa villosa</i> | Apfelrose |
| <i>Rosa vosagiaca</i> | Blaugrüne Rose |
| <i>Rubus odoratus</i> | Himbeere |
| <i>Rubus fruticosus</i> | Brombeere |
| <i>Salix aurita</i> | Ohr-Weide |
| <i>Salix arenaria</i> | Sand-Weide |
| <i>Salix repens</i> | Kriech-Weide |
| <i>Salix rosmarinifolia</i> | Rosmarin-Weide |
| <i>Salix starkeana</i> | Bleiche Weide |
| <i>Salix waldsteiniana</i> | Bäumchen-Weide |
| <i>Taxus baccata</i> | Heimische Eibe |

Vaccinium uliginosum

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Moorbeere

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Xanten hat in seiner Sitzung am **05.07.2018** den aus 1 Blatt Planzeichnung und 12 Seiten textliche Festsetzung bestehenden Bebauungsplan Nr. 97, 7. Änderung als Satzung beschlossen.

Xanten, den **04.11.2019**

L.S.

gez. Görtz

Bürgermeister

Am **06.11.2019** ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, dass der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und dass der Plan ab **06.11.2019** im Rathaus, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege, Sachgebiet Stadtplanung, 3. OG Neubau während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Xanten, den **06.11.2019**

L.S.

gez. Görtz

Bürgermeister
