

Die Überprüfung der Bestandslage mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt:

Duisburg, 24.02.2015

gez. W. Reinhardt L. S.

Diplom-Ingenieur
 Wolfram Reinhardt
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Baumschaube 37
 47198 Duisburg-Homborg
 Telefon: 02066 / 54649
 E-Mail: info@wolfram-reinhardt.de

Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes

Moers, den 24.02.15

gez. Heidrun Elisabeth Müller L. S.

gez. Götz
 Bürgermeister

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 11. MRZ. 2015 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll.

Xanten, 13. MRZ. 2015

gez. Götz
 Bürgermeister

L. S.

gez. Hotzy
 Schriftführerin

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26. MRZ. 2015 bis 27. APR. 2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Xanten, 28. APR. 2015

Der Bürgermeister
 I. A.
 L.S.

gez. Kutschay

Dieser Plan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 24. JUNI 2015, durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen worden ist.

Xanten, 25. JUNI 2015

gez. Götz
 Bürgermeister

L. S.

gez. Hotzy
 Schriftführerin

Am 08. JULI 2015 ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden, dass der Plan nachfolgender Planbeschluss ist, der ab dem 08. JULI 2015 im Rathaus, Zimmer 212/N während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Xanten, 08. JULI 2015

gez. Götz
 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1) Baugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I Nr. 52 S. 2414), zuletzt geändert vom 20. November 2014 (BGBl. I Nr. 5 vom 28.11.2014 S. 1748) (G.Nr.: 25) ;
 2) Verordnung über die Errichtung der Grundstücks-Planfestsetzungen (BauplG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1980 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 2. der Satzung zur Innenverordnung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.05.2013 S. 1946) (G.Nr.: 213-1-2)
 3) Verordnung über die Ausfertigung der Baupläne und die Herstellung des Planhefts (Planverordnungsverordnung 1999 - PlanV) vom 22. Februar 1999 (BGBl. I S. 32), zuletzt geändert durch Artikel 2. der Satzung zur Innenverordnung in den Städten und Gemeinden und weiterer Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Nr. 29 vom 20.05.2013 S. 1946) (G.Nr.: 213-1-4)
 4) Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 59), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GVBl. NRW. Nr. 14 vom 27.05.2014 S. 294)
 5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 686) (GV. NRW. S. 253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 S. 208
 Soweit in den landeseigenen Bauordnungen genannt werden wird auf technische Regeln der DIN-Normen, VDI-Richtlinien anderer Fachverbände sowie im Übrigen, insbesondere Planen und Baumen - Satzungen, gestrichelt, Karlsruhe 2, 40505 Xanten zur den üblichen Ortsgemeinden angegeben werden.

Legende Zeichnerische Festsetzungen

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)
 Reines Wohngebiet

WR
 GRZ 0,4
 baul. Anlage max. 36,00 m NHN
 § 16 f BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Dezimalzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK baul. Anlage max. 37,00 m NHN
 SD/DPD 30 - 45°, FD

Bauweise und überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 Bauweise
 offene Bauweise

Sonstige Planzeichen
 Grenz des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften (Gestalterische Festsetzungen) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 96 BauO NRW)

Dachform
 SD Satteldach
 PD Pultdach
 FD Flachdach

2. Nachrichtliche Übernahmungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. DSchG NRW)

Ungewisser von Quarzitislagern, die den Deckungsdeckungs unterlegen, hier: Bodenkern WES 175 Legionsazeglei (vgl. Hinweis 2)

3. Nachrichtliche Übernahmungen von Festsetzungen des B-Planes Nr. 11 - Nachtrag, ausserhalb des Geltungsbereiches (ohne Normcharakter)

4. Topographische Zeichen und Hinweise

- Vermessungsgrundlage
- Vermessungswinkel
- Bestehender Baumbestand
- Entfallender Baum (vgl. Hinweis 4)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 BauNVO)
 1.1 Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
 (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
 (3) Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 1. Läden und nicht abtrotende Handwerkbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebs- und Gewerbehandels,
 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (4) Zu den nach Absatz 2 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 19 und 23 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Im reinen Wohngebiet ist ausnahmsweise ein Vorhaben von Gebäudeteilen an den Gebäudeteilen vor der nordöstlichen Begrenzung im Bereich der Einmündung „Halenboom“/„Alte Brauerei“ um maximal 0,50 m Teile einer Länge von 2,00 m zulässig.

3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes sind Garagen und Carports (= offene Garagen) nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Dabei ist ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Erschließungsstraße einzuhalten.

3.2 Innerhalb des reinen Wohngebietes dürfen Stellplätze nur auf maximal der Hälfte der Breite der jeweiligen Straßenfronten „Alte Brauerei“ und „Halenboom“ angeordnet werden.

4. Maßnahmen zum Schutz vor Pflegen und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes sind private Stellplätze, Zugänge und Zufahrten nur in wasserundurchlässigen Materialien wie Schotter, Kies- oder Sandmateriaien, Pflaster mit Wasserlog oder Öko-Drainplaster zulässig.

5. Vorketnungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen auf treffende bauliche und sonstige technische Vorketnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb des reinen Wohngebietes ist durch geeignete bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorketten, besondere Fenestruktur, schallischnellere Luftdichtheiten, mechanische, mechanische, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldivergenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern die als Schallempfinden genutzten, ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

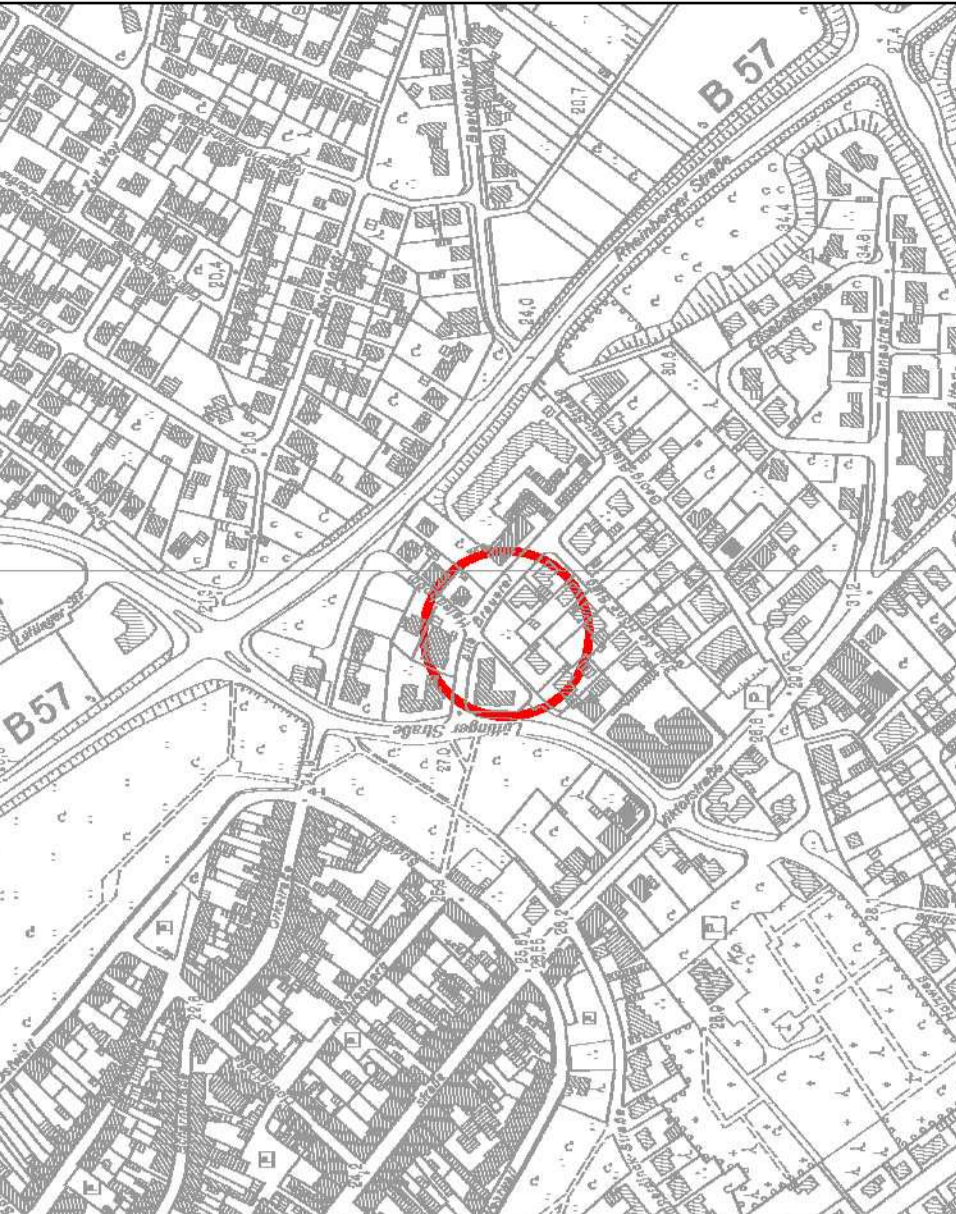
5.2 Hinweise
 (1) Grundwasser
 Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchst zulässige Grundwasserstand bei der LINEG (Lichtemiedermessung - Entwässerungs-Genossenschaft) unter <http://www.ligne.de/infomaterialien/linag-gis/index.php> zu erfragen.
 (2) Bodenkern
 Der Geltungsbereich des Bauvorschriften bezieht sich innerhalb des rechtschäftig eingetragenen Bodenkerns „Legionsazeglei - WES 175“ Parallel zu einem Baugenehmigungsverfahren ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren gemäß § 9 DSchG NRW (Denkschutzgesetz) anzufordern. Die archäologische Begleitmaßnahmen müssen unter Verwendung von Rang- und Klempferpflanzen dauerhaft zu begründen.

(3) Kampfmittel
 Vor Beginn ist der Kampfmitteleinsatzdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu beteiligen. Das Merkblatt für Baugenehmiger auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf unter www.bzr.nrw.de/infomaterialien/kampfmitteleinsatzdienst.pdf ist zu beachten.

(4) Artenschutz
 Es ist eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme (vgl. Kapitel 6.9 der Begründung) einzuholen. Die dort formulierte Vermittlungsmaßnahme Fällung der Buche als Horstbaum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar eines Jahres ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

(5) Die Planung für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 liegt im amtlichen Planverfahren der Stadt Xanten auf, die Planunterlagen sind öffentlich einsehbar. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen findet vom 11. bis zum 17. Juli 2015 im Rathaus, Zimmer 212/N statt. Die Planunterlagen sind unter der folgenden URL zu finden: www.xanten.de/infomaterialien/planverfahren/planunterlagen/planunterlagen.htm

(6) Die Planung für die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 liegt im amtlichen Planverfahren der Stadt Xanten auf, die Planunterlagen sind öffentlich einsehbar. Die öffentliche Auslegung der Planunterlagen findet vom 11. bis zum 17. Juli 2015 im Rathaus, Zimmer 212/N statt. Die Planunterlagen sind unter der folgenden URL zu finden: www.xanten.de/infomaterialien/planverfahren/planunterlagen/planunterlagen.htm



Übersichtsplan ohne Maßstab

STADT XANTEN
 KREIS WESEL
 Gemarkung Xanten
 Flur 11
 Maßstab 1 : 2.50

BEBAUUNGSPLAN NR. 11-7. Änderung
 - Wohnbebauung für den Bereich
 südlich der Straße Alte Brauerei und
 östlich der Straße Halenboom -

Abschrift