

Bebauungsplan Nr. 12 - 6. Änderung

"Mauritiusstraße / Holzweg"

Gemarkung Xanten

Flur 7

Maßstab = 1 : 500

Abschrift



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5 und 6 Bau NVO
 Allgemein zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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.
 Unzulässig sind:
 1. Tankstellen.
 2. Gartenbaubetriebe.

2. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten
 2.1 Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgartenzone) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sowie Garagen mit der Ausnahme der Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen nicht zulässig.
 2.2 Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

3. Grünordnerische Festsetzungen
 3.1 Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen o. ä. mit entsprechendem Unterbau) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dachformen, Dachneigung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauONRW)
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 KWD Krüppelwalmdach
 28° - 45° Dachneigung in Grad alter Teilung als Mindest- und Höchstmaß

2. Gestaltung der Dachflächen
 2.1 Garagen und Nebenanlagen können abweichend auch mit einem Flachdach errichtet werden.
 2.2 Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbönen rot bis braun bzw. grau bis schwarz einzudecken. Ausgenommen davon sind Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen.

3. Umfriedungen im Vorgartenbereich
 3.1 Einfriedungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgartenzone) sind nur in Form von Hecken, Mauern oder Holzzäunen mit einer Höhe bis maximal 1 m zulässig. In die Hecke kann ein durchgrünter Zaun integriert werden.

4. Traufhöhe der Garagen
 4.1 Die Traufhöhe der Garagen darf 2,75 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten.

Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB- und der Eintragungen

Topographische Zeichen
 Flurstücksgrenze
 Wohnhaus mit Hausnummer
 Wirtschaftsgebäude
 Mauer
 Hecke

Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB)
 WA Allgemeine Wohngebiete überbaubare Grundstücksflächen
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Maß der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18-20 BauNVO)
 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 H max. 39,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
 H max. 41,5 m in Metern über NN
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
 o Offene Bauweise
 ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze
Sonstige Planzeichen
 20,10 m Höhenlage im Bestand ü. NN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets

1. Kampfmittel
 Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) liegt das Plangebiet in einem Bombenabwurf- und Kampfmittel mit starkem Granatbeschuss. Die Auswertung des Plangebiets durch den KBD war jedoch nur teilweise möglich. Daher wird für den auswertbaren Teil des Plangebietes, d. h. die nördliche Hälfte des Plangebietes, eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel sowie der zu überbauenden Flächen empfohlen. Diese Maßnahme wird durch die Ordnungsbehörde der Stadt Xanten vor dem Baubeginn veranlasst; der Grundstückseigentümer ist darüber bereits informiert worden.
 Im nicht ausgewerteten Bereich, d. h. im Süden des Plangebiets, 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. Bodendenkmalpflege
 Die Existenz von Bodendenkmälern kann nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde, Tel. 02801-772-0 oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3-5, 46509 Xanten, Tel. 02801-776290, Fax 02801-776293, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsorte sind zunächst unverändert zu erhalten. Der Beginn von Erdarbeiten im Änderungsbereich ist der Außenstelle Xanten vier Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Art der baulichen Nutzung
 Zahl der Vollgeschosse
 Bauweise
 Grundflächenzahl
 Beschränkung der Bauformen
 Dachform
 Dachneigung
 Gebäudehöhe (H) Bezugspunkt: NN (Normalnull)

<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt</p> <p>Xanten, 04. Aug. 2010</p> <p>gez. Brüggemann L.S.</p>	<p>Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes</p> <p>Fachbereich Planen und Bauen Sachgebiet Stadtplanung</p> <p>Xanten, 27. Juli 2010</p> <p>i.A. gez. Hage L.S.</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14. Mai 2010 bis 14. Juni 2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.</p> <p>Xanten, 27. Juli 2010</p> <p>L.S. Der Bürgermeister i. A. gez. Hage</p>	<p>Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 14. Juli 2010, durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen worden ist.</p> <p>Xanten, 27. Juli 2010 Xanten, 27. Juli 2010</p> <p>gez. Strunk Bürgermeister L.S. gez. Hotzky Schriftführerin</p>	<p>Am 28. Juli 2010 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 28. Juli 2010 im Rathaus während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.</p> <p>Xanten, 12. Aug. 2010</p> <p>L.S. gez. Strunk Bürgermeister</p>	<p>Gesetzesgrundlagen</p> <p>1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585);</p> <p>2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).</p> <p>3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).</p> <p>4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 975).</p> <p>5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung der politischen Partizipation in den Gemeinden vom 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 380 Nr. 18/2009, verkündet am 17.07.2009).</p>
---	---	---	---	--	--