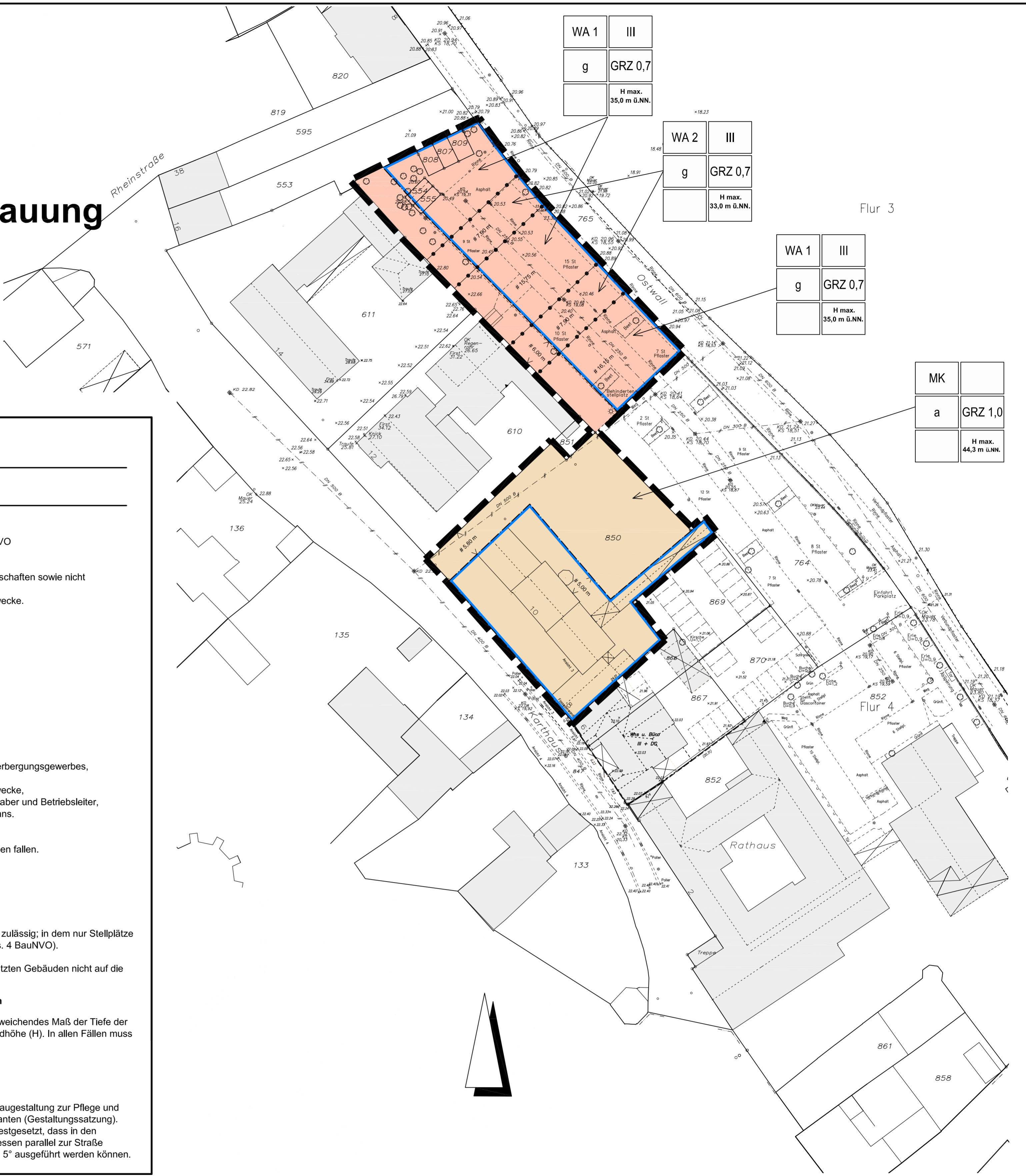


Bebauungsplan Nr. 38 Ostwallbebauung

Gemarkung Xanten Flur 4

Maßstab = 1 : 500

Abschrift



Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB- und der Eintragungen

Topographische Zeichen

- Flurstücksgrenze
- Wohnhaus mit Hausnummer, Geschößzahl und Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude
- Bordstein
- Kanaldeckel

Sonstiges

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Vermerke und Hinweise

- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des in die Denkmalliste der Stadt Xanten eingetragenen ortsfesten Bodendenkmals WES 162 - Mittelalterliche Stadt und Stadtbefestigung Xanten. Sämtliche Bodeneingriffe im Schutzbereich des Bodendenkmals unterliegen der Erlaubnispflicht gem. § 9 Abs. 1 DSchG NW. Das Benehmen mit der Rheinischen Bodendenkmalpflege ist gem. § 21 Abs. 4 DSchG NW herzustellen.
- Das Plangebiet liegt in einem Kampf- und Bombenabwurfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Trotz einer Überprüfung durch den KBD kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht komplett ausgeschlossen werden, so dass bei entsprechenden Erarbeiten etc. weiterhin vorsichtig vorgegangen werden sollte.
- Das Plangebiet wird zum Teil durch den Banndeiich vor Überschwemmungen geschützt. Die Grundstücke werden für den Hochwasserschutz zu den satzungsgemäßen Beiträgen durch den Deichverband Xanten-Kleve veranlagt.

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 und 7 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete
- Kerngebiete

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs.3 BauGB, §§ 16, 18-20 BauNVO)

- GRZ 1,0 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- H max. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß 44,3 m ü.NN. in Metern über NN

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
An der südlichen Grundstücksgrenze werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet. An der nördlichen Grundstücksgrenze ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.
- g** Geschlossene Bauweise

Baugrenze

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

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

- Allgemein zulässig sind:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - sonstige Wohnungen nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen, die nicht unter Nr. 5 und 6 der allgemein zulässigen Wohnungen fallen.

Unzulässig sind:

- Vergnügsstätten,
- Tankstellen.

Stellplätze und Garagen

- Im Allgemeinen Wohngebiet ist im Erdgeschoss nur ein Garagengeschoss zulässig; in dem nur Stellplätze oder Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen zulässig sind (§ 12 Abs. 4 BauNVO).
- Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen

Gemäß § 9 Abs. 2a BauGB wird für das WA-Gebiet ein von § 6 BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandfläche beträgt 0,25 der Wandhöhe (H). In allen Fällen muss die Tiefe der Abstandflächen mindestens 3 m betragen.

Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung)

Es gelten die Regelungen der Satzung über besondere Anforderungen an die Baugestaltung zur Pflege und zum Schutz der baulichen Eigenart des mittelalterlichen Stadtkerns der Stadt Xanten (Gestaltungssatzung). Ergänzend zum § 4 Dächer, Absätze 4.1 und 4.4 der Gestaltungssatzung wird festgesetzt, dass in den WA-Gebieten untergeordnete Dachelemente mit einer Breite von maximal 3 m, gemessen parallel zur Straße Ostwall, ausnahmsweise als Flachdach mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° ausgeführt werden können.

Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt

Xanten, 24. SEP. 2010

gez. W. Reinhardt L.S.

Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes

Fachbereich Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 24. SEP. 2010

i.A. gez. Hage L.S.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05. AUG. 2010 bis 06. SEP. 2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Xanten, 24. SEP. 2010

Der Bürgermeister
i. A.
gez. Hage
L.S.

Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 15. SEP. 2010, durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NRW als Satzung beschlossen worden ist.

Xanten, 27. SEP. 2010

gez. Strunk Bürgermeister L.S. gez. Hotzky Schriftführerin

Am 29. SEP. 2010 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 29. SEP. 2010 im Rathaus während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Xanten, 08. OKT. 2010

gez. Strunk
Bürgermeister

Gesetzesgrundlagen

- 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- 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)
- 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. 19/2009, verkündet am 17.07.2009).