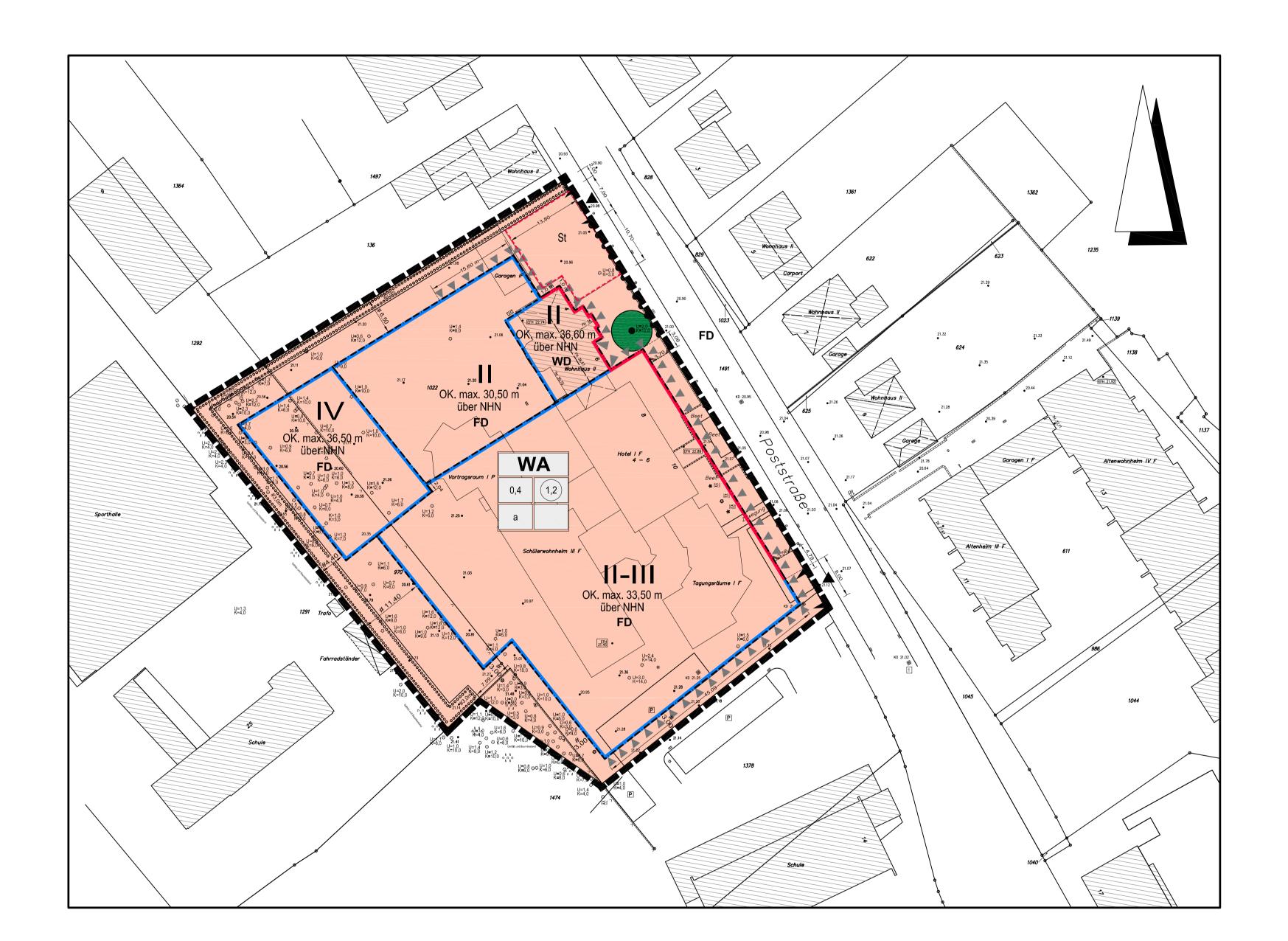
Stadt Xanten Kreis Wesel Bebauungsplan Nr. 97-6. Änderung "Wohnanlage Poststraße"

Gemarkung Xanten Flur 6

Maßstab = 1:500

Abschrift



Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie der Eintragungen

----- Flurstücksgrenze

Laterne

Kanaldeckel

Sonstiges

Wohnhaus mit Hausnummer

Höhenlage im Bestand über NHN

Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Gestalterische Festsetzungen

WD Walmdach

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

Dachformen : FD 0 - 10°

Wirtschaftsgebäude

Wasserschieber

Textliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO Allgemein zulässig sind:

- 1 Wohngebaude,
- 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen, 4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
- Unzulässig sind: 1. Gartenbaubetriebe,
- 2. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 und Abs. 4 BauNVO

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird gemäß § 19 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Ferner wird gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO im Bebauungsplan abweichend festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 80 vom Hundert überschritten werden darf.

3. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

3.1. Baulinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO Vorbauten von Gebäuden (z.B. Balkone, Loggien, Erker, Windfänge, Dachterrassen, Treppenhäuser, Liftbauten) dürfen die Baulinie um maximal 50 cm überragen.

4. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Auf der gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes sind Bäume und Sträucher entsprechend folgender Vorgaben als nicht zuschneidende Gehölzpflanzung

Die Pflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro m². Die Anpflanzung ist spätestens in der auf die Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.Dabei ist darauf zu achten, dass der Habitus der Anpflanzung nicht verändert wird. Es sind lediglich vereinzelte Pflegeschnitte zulässig, die nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchgeführt werden dürfen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

Aus den folgenden Kategorien I bis III sind je Kategorie mindestens drei Gehölzarten anzupflanzen. Insgesamt soll die Anpflanzung aus

Gehölzen aller drei Kategorien erfolgen und zwar zu folgenden Gehölzanteilen je Kategorie: - Gehölze der Kategorie I: 30-40 %

Gehölze der Kategorie II: 20-30 % - Gehölze der Kategorie III: 30-50 %

Pflanzliste Hecke

Gehölzarten Kategorie I

- Spitzahorn (Acer patanoides) · Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- · Rotbuche (Fagus sylvatica) Gemeine Esche (Fraxinus excelsior) - Stieleiche (Quercus robur) - Winterlinde (Tilia cordata)

Gehölzarten Kategorie II

- Feldahorn (Acer campestre) - Hainbuche (Carpinus betulus) - Zitterpappel (Populus tremula)
- Kirschpflaume (Prunus cerasifera) - Salweide (Salix caprea)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Gehölzarten Kategorie III

- Kornelkirsche (Cornus mas)

- Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) - Haselnuss (Corylus avellana) - Weißdorn (Crataegus monogyna) - Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
- Faulbaum (Frangula alnus) - Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
- Holzapfel (Malus sylvestris) - Traubenkirsche (Prunus padus)
- Brombeere (Rubus fruticosus agg.) - Himbeere (Rubus idaeus)
- Ohrweide (Salix aurita) - Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

- Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB wird das Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen für Teile baulicher Anlagen (Dachbegrünung) festgesetzt:
- 1. Im Plangebiet sind die Hallendecken der nicht überbauten Tiefgaragen mit Ausnahme der Zugänge, Zufahrten und der untergeordneten Zuwegung zu Gebäuden dauerhaft zu begrünen. Hierbei muss die Substratschicht eine Höhe von mindestens 50 cm aufweisen. Die o. g. Hallendecken sind so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden
- . Alle Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 ° sind zu 40 % als extensiv begrünte Flächen auszubilden. Hierbei muss die Substratschicht eine Höhe von mindestens 8 cm aufweisen. Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus der zugehörigen Pflanzliste so zu begrünen und gärtnerisch anzulegen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche (Bäume, Rasen und Sträucher

Pflanzliste Extensive Dachbegrünung

- Weißer Mauerpfeffer (Sedum album)
- Milder Mauerpfeffer (Sedum sexangulare)
- Gold Tripmadam (Sedum reflexum) - Garten-Teppich-Fettblatt (Sedum spurium)
- Hornzahnmoos (Ceratodon purpureus)
- Kurzbüchsenmoos (Brachytecium rutabulum) - Mauer-Drehzahnmoos (Tortula muralis)
- Flaches Rispengras (Poa compressa) Zwiebel-Rispengras (Poa bulbosa)
- Kleines Habichtskraut (Hieracium pilosella) - Rundblättrige Glockenblume (Campanula rotundifolia)

5. Vorkehrungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

etc.) gewährleistet ist, die auf Dauer erhalten werden muss.

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die sich entlang der Poststraße befinden sowie in Teilen der Aufenthaltsräume, die dem Mensaparkplatz sowie dem Grundstück Poststraße Nr. 2 zugewandt sind (siehe auch festgesetzte Bereiche im Bebauungsplan), müssen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - unter Beachtung des für gesunde Wohnverhältnisse erforderlichen Luftaustausches folgende Anforderungen erfüllen:

- a)bei Fensterflächen von bis zu 50 % müssen Fenster und Türen ein Schalldämmmaß RW' ≥ 35 dB gewährleisten, dies entspricht nach VDI b)bei Fensterflächen von mehr als 50 % müssen Fenster und Türen ein Schalldämmmaß RW' ≥ 40 dB gewährleisten, dies entspricht nach
- VDI 2719 der Schallschutzklasse 4. c) Das Schalldämmmaß der Wände und Dachhaut muss mindestens 45 dB betragen.
- d)In den oben genannten Aufenthaltsräumen, die als Schlafräume genutzt werden können, sind zusätzlich schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen einzubauen.

6. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten

gez. Strunk

Bürgermeister

Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baulinie (Vorgartenzone Poststraße) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit der Ausnahme von Hauseingängen, der Tiefgaragenzufahrt und der Zufahrten zu Stellplätzen nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der von Baulinien und Baugrenzen umgrenzten Fläche zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze nur in der für Stellplätze vorgesehenen Fläche zulässig.

Im gesamten Plangebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Stellplätze sowie Nebenanlagen wie Zugänge und Zufahrten mit Ausnahme der Zufahrt zur Tiefgarage in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen o. ä. mit entsprechendem Unterbau) herzustellen.

gez. Hotzky

Topographische Zeichen Allgemeine Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Geschossflächenzahl (GFZ) Zahl der Vollgeschosse

(als Mindest- und Höchstmaß) OK max. Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) 36,60 m als Höchstmaß in Metern über NHN

über NHN (Bezugspunkt ist Normalhöhennull)

Bauweise, Baugrenzer

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO) abweichende Bauweise zulässig: Gebäude über 50 m Länge; zu den Nachbargrenzen sind Abstände wie bei

der offenen Bauweise einzuhalten



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (s. Pflanzliste Hecke)

Erhaltung von Bäumen

Vorkehrungen zum Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ▼ ▼ ▼ Hausfassaden mit Aufenthaltsräumen, an denen Vorkehrungen zum Schutz vor

vorgenommen werden müssen (siehe textliche Festsetzung Nr.4)

schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne

des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Festsetzungen zu Stellplätzen, Ein-und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr.4 + Nr. 11 BauGB

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Einfahrt

T----7 Einfahrtsbereich

■ ■ ■ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Bei Bodeneingriffen können unter Umständen gesetzlich geschützte Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. beispielsweise Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Auf die §§ 15 und 16 DSchG NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801-776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Vermerke und Hinweise

3.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.

4. Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt.

5. Bergbau/Energie

Bürgermeister

Das Plangebiet liegt im aktiven Einwirkungsbereich des Kavernenspeichers Xanten der Thyssen Gas GmbH in Duisburg. Mit

bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach zu rechnen.

das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.

Im Plangebiet sind Einfriedungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baulinie

(Vorgartenzone Poststraße) nur bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig. Der Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baulinie (Vorgartenzone Poststraße) ist gemäß §86 Abs.1 Nr. 4 BauO NRW zu begrünen, bzw. gärtnerisch anzulegen (Bäumen, Rasen und Sträuchern etc.) zu bepflanzen und zu Befestigte Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf

om 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

8) Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. I S. 324)

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs.1 Nr.5 BauO NRW

Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 01. OKT. 2013 Am 20. NOV. 2013 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan eines Monats in der Zeit vom 13. JUNI 2013 bis 15. JULI 2013 einschließlich durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. ab 20. NOV. 2013 im Rathaus, Zimmer 212/N während der Dienststunden worden ist. des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) Fachbereich Planen und Bauen der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.)Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung Sachgebiet Stadtplanung om 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548) 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom Xanten, 18. NOV. 2013 Xanten, 18. NOV. 2013 Xanten, 18. NOV. 2013 Xanten, 25. NOV. 2013 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I S. 1509) Xanten, 20. NOV. 2013 Xanten, 18. NOV. 2013) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142) gez Brüggemann i.A. gez. Stork L.S. 5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564) 6) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm Der Bürgermeister gez. Strunk) Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)