

Stadt Xanten Kreis Wesel

Bebauungsplan Nr. 119 M - 1. Änderung und Ergänzung

Gemarkung Marienbaum Flur 5

Maßstab = 1 : 500

Abschrift



Topographische Zeichen	Festsetzungen	Textliche Festsetzungen
<ul style="list-style-type: none"> Flurgrenze Flurstücksgröße, Flurstücksnummer Wohnhaus mit Hausnummer Wirtschaftsgebäude vorhandene Geländehöhe über NN 	<p>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB)</p> <p>WA Allgemeine Wohngebiete, überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Nicht überbaubare Grundstücksflächen</p> <p>Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte</p> <p>Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18-20 BauNVO)</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>H max. 9,0 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über NN (Bezugspunkt 19,90 m NN.)</p> <p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)</p> <p>o Offene Bauweise</p> <p>△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>Grünflächen</p> <p>private Grünfläche</p> <p>Anpflanzen von Sträuchern</p> <p>Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (s.Pflanzliste)</p>	<p>1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 9, § 4 BauNVO)</p> <p>Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Zulässig sind</p> <ul style="list-style-type: none"> Wohngebäude die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes die der Versorgung des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO. <p>Nicht zulässig sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> Läden, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (wie Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot u.ä.) Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen, Tankstellen Gartenbaubetriebe <p>Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.</p> <p>2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)</p> <p>Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von höchstens 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30% überschritten werden.</p> <p>3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)</p> <p>Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung GA zulässig.</p> <p>Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen, innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Bezeichnung GA und zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze in Senkrechtaufstellung zulässig, jedoch nur in einer Breite bis maximal 50 % der Straßentfront (inkl. aller Zufahrten). Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze ist nicht erlaubt.</p> <p>Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) ausgeschlossen.</p> <p>4. Private Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>Es sind nur folgende baulichen Anlagen gestattet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ein Nebengebäude ohne Aufenthaltsräume zur Aufbewahrung von Gartengeräten oder zur hobbymäßigen Kleintierhaltung mit einer Baumasse von bis zu 20 m³, ein Gewächshaus mit einer Firsthöhe von bis zu 2,70 m und mit einer Grundfläche bis zu 50m², Brunnen bauliche Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, wie Sitzbänke, Sitzgruppen, Pergolen, aber auch Schaukeln und Klettergerüste. <p>Je angefangene 100 m² ist ein Baum aus der beliegenden Pflanzliste zu pflanzen. Die Obstbäume müssen mindestens in der Qualität eines Halbstammes gepflanzt werden. Sonstige Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 12/14 cm haben. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Pflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) erfolgt. Falls eine Vorbstellung bzw. Sonderveredelung bei den Obstsorten notwendig ist, kann die Pflanzung im darauffolgenden Jahr getätigt werden. Pflanzaufläge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume dürfen auch in späteren Jahren nicht entfernt werden.</p> <p>5. Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</p> <p>Erlangung der nordwestlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein 3 m, mindestens zweistreifiger, breiter Gehölzstreifen anzulegen. Alle 2 Meter ist ein Strauch mit mindestens 3-4 Trieben und einer Höhe von 60-100 cm aus der beliegenden Pflanzliste einzusetzen. Es sind mindestens 10 verschiedene Arten zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Pflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude) erfolgt. Pflanzaufläge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.</p> <p>6. Regenwasserversickerung</p> <p>Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes durch geeignete Maßnahmen der Versickerung zuzuführen. Hierbei ist zu beachten, dass sich die Planfläche innerhalb der Wasserschutzzone IIIa „Kalkar-Marienbaum“ befindet. Die entsprechende Verordnung ist zu beachten. Eine wasserbeherrschende Erlaubnis für die Anlage von Versickerungsmaßnahmen ist bei der Unteren Wasserbehörde (Kreis Wesel) zu beantragen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser wird im straßenbegleitenden Grünstreifen bzw. Mulden versickert.</p>

Sonstige Planzeichen

- Umgebung von Flächen für Garagen
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nicht überbaubare Vorgartenfläche (siehe textliche Festsetzung Nr.3)
- Höhertage im Bestand ü. NN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Hinweise

Grundwasser
Der Grundwasserstand wurde ca. in Tiefen von ca. 4,26 m unter GOK festgesetzt. Dabei kann festgestellt werden, dass sich die Fließrichtungen verändern, da das Plangebiet im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Marienbaum liegt. Auf Grundlage der geologisch-hydrogeologischen Situation, insbesondere bei Hochwasserereignissen des Rheins, ist mit deutlich geringeren Flurständen von möglicherweise weniger Dezimetern zu rechnen.

Im Hinblick auf die Gründungsverhältnisse bedeuten diese Umstände, dass eine normale Gründung mittels Streifen- und Einzelfundamenten ausreichend ist. Im Allgemeinen sollte dennoch darauf geachtet werden, dass eine Nachverdichtung der Gründungsebene erfolgt. Hinsichtlich möglicher geringer Grundwasserflurabstände sollte bei einer Unterkellerung die Ausbildung einer sog. Weißen Wanne empfohlen werden. Der Grundwasserstand kann bei der LINEG erfragt werden.

Kampfmittel
Der Planbereich liegt in einem Kampfmittelgebiet des II. Weltkrieges. Eine geophysikalische Untersuchung wird seitens des Kampfmittelräumdienstes empfohlen. Zur genaueren Festlegung des abzusichernden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise wird eine Terminabsprache mit Orstern mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst angesetzt. Im Bereich des Laufgrabens sind keine geophysikalischen Untersuchungen notwendig.

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine Schichtweise Abtragung um ca. 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 der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf und das Ordnungsamt der Stadt Xanten oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichem mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Diese Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort auszusetzen und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrichteile ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländoberkante(GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszustand. Spülverfahren mit Spülzonen können sinnergänzend verwendet werden. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Denkmalschutz und Denkmalpflege
Im Planbereich selbst und in der Nähe des Planbereiches befinden sich keine Baudenkmäler bzw. Bodendenkmäler. Bei auftretenden archäologischen Bodenfunden und -befunden ist die Stadt Xanten als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, zu benachrichtigen. Bodendenkmal bzw. die Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Pflanzliste

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

Sträucher	deutscher Name	Sträucher	deutscher Name	Bäume	deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn	Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Carpinus betulus	Hainbuche
Amygdalus avellana	Europäische Felsenbirne	Rosa avensis	Weißer Wildrose	Castanea sativa	Esskastanie
Berberis vulgaris	Berberitze, Sauerdorn	Rosa canina	Hundsrose	Corylus colurna	Baumhasel
Buddleia davidii	Gewöhnlicher Sommerlieder	Rosa glauca	Roblättrige Rose	Fagus sylvatica	Rot-Buche
Buxus sempervirens	Gewöhnlicher Buchsbaum	Rosa majalis	Zimtrose	Quercus robur	Stieleiche
Cornus mas	Kornelkirsche	Rosa obtusifolia	Flaumrose	Quercus rubra	Rotkeiche
Cornus sanguinea	Roter Hartnirgell	Rosa rubiginosa	Weißrose	Sorbus aucuparia	Eberesche
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa villosa	Apfelrose	Tilia cordata	Wilder-Linde
Eucrymus europaeus	Pflaumenblüte	Rosa vasigata	Blaugüne Rose		
Fraxinus alnus	Faulbaum	Rubus odoratus	Himbeere		
Ilex aquifolium	Stechpalme, Ilex	Rubus fruticosus	Brombeere		
Ligustrum vulgare	Liguster	Salix aurita	Ohr-Weide		
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	Salix caprea	Kätzchen-Weide		
Malus sylvestris	Europäischer Wildapfel	Salix purpurea	Purpurweide		
Prunus cerasifera	Kirschpflaume	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		
Prunus fruticosa	Zwergeichsel	Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder		
Prunus padus	Traubenkirsche	Taxus baccata	Eibe		
Prunus spinosa	Schlehe	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		
Ribes nigrum	Schw. Johannisbeere	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball		
Ribes uva-crispa	Stachelbeere				

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

SD Satteldach	KWD Krüppelwalmdach	28°-45° Dachneigung
WD Walmdach	PD Puttdach	

Gestalterisch Festsetzungen

Gestaltung der Außenhaut der Hauptbaukörper
Bei Doppelhaushälften muss eine abgestimmte Gestaltung hinsichtlich der Materialien, Oberflächenstruktur und Farbe erfolgen.

Als Doppelhaushälften ist ein Gebäude zu verstehen, welches zwei Wohneinheiten beherbergt, die wiederum unterschiedlichen Eigentümern zuzuordnen sind.

Gestaltung der Dachflächen
Es dürfen keine glänzenden, buntnfarbige oder gemauert gebrannte Dachziegel verwendet werden.

Die Dachneigung muss zwischen 28° - 45° liegen. Das Dach ist als Pult-, Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszubilden.

Bei Doppelhaushälften muss eine Abstimmung erfolgen, so dass die Dachfläche einheitlich gestaltet ist.

Umfriedungen
Im Vorgarten dürfen Umfriedungen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Sie sind als lebendige Hecken auszubilden. Die Höhenbegrenzung soll die dörfliche Struktur der Siedlung unterstreichen.

Die sonstigen Umfriedungen können in beliebigen Materialien bis zu einer Höhe von 1,50 m ausgebildet werden. Mauern in einer Höhe von bis zu 2,0 m sind nur in einer Länge von 5,0 m hinter den Doppelhaushälften zur Abgrenzung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze erlaubt.

Art der baulichen Nutzung (Beschreibung der Zahl der Wohnungen)

- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Dachform
- Gebäudehöhe (H) (Bezugspunkt NN (Normalnull))

Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt		Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes		Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 15. SEP. 2010 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.		Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 30. Sep. 2010 bis einschließlich 29. Okt. 2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.		Dieser Plan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 15. Dez. 2010, durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen worden ist.		Am 21. Dez. 2010 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 21. Dez. 2010 im Rathaus während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.		Gesetzesgrundlagen	
Xanten, 09. OKT. 2009		Fachbereich Planen und Bauen Sachgebiet Stadtplanung		Xanten, 20. SEP. 2010		Xanten, 02. NOV. 2010		Xanten, 17. DEZ. 2010		Xanten, 21. DEZ. 2010			<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 Wasserrecht vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2885);</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 Gleichrichtung 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 (Planzeichnungsverordnung 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 6 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. 666/5GV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung der politischen Partizipation in den Gemeinden vom 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 360 Nr. 18/2009, verkündet am 17.07.2009).</p>
W. Reinhardt	L.S.	gez. I.A. Kutschaty	L.S.	gez. Strunk Bürgermeister	L.S.	gez. Hotzky Schriftführerin	L.S.	gez. Strunk Bürgermeister	L.S.	gez. Hotzky Schriftführerin	L.S.	gez. Strunk Bürgermeister	