



Bebauungsplan Nr. 119 - M Gemarkung Marienbaum Flur 2, Flur 5 Maßstab 1:500

Abschrift



A) Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB: Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - Hinter der Straßenbegrenzungslinie sind Stellplätze in Senkrechtaufstellung zulässig, jedoch nur in einer Breite bis max. 50% der Straßenfront (incl. der Zufahrten).
 - Auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche hinter der rückwärtigen Baugrenze sind Stellflächen oder Garagen nicht zulässig.
 - Die Flächen für Stellplätze sowie die Garagenzufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
 - Aus verkehrstechnischen Gründen müssen die Garagen einen Mindestabstand von 5 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten.
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 1 BauNVO im Bereich der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze (Vorgärten) sind ausgeschlossen.
- § 9 Abs.1 Nr.14: Flächen für Abwasserbeseitigung und Versickerung von Niederschlagswasser
 - Die im Plan dargestellten Versickerungsmulden entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als flache, 15-40 cm tiefe Rasenmulden (belebte Bodenpassage) nicht-überfahrbar bei der Erschließung des Baugeländes herzustellen.
 - Die Regenwässer auf den privaten Grundstücken sind über die belebte Bodenpassage zu versickern. Sickerschichten sind ausgeschlossen.
- § 9 Abs.1 Nr.24: Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Schallschutzgesetzes
 - Bei einer Nutzungsänderung des derzeit als Schlaftierheim genutzten Gebäudes (Gemarkung Marienbaum Flur 2 Flurstück 620) zur Wohnnutzung sind Schallschutzmaßnahmen für die südliche, überbaubare Grundstücksfläche aufgrund der Nähe zur bestehenden Schreinerlei (Gemarkung Marienbaum Flur 2 Flurstück 623) festzusetzen:
 - Die nordöstliche Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche sowie die Dachflächen bis zu einer Entfernung von 40,00m zur Emissionsquelle (Betriebsgebäude der Schreinerlei auf Flurstück 623) sind fenestlos herzustellen (siehe zeichnerische Festsetzungen).
 - Die Gartenflächen des südlichen Baugrundstückes sind zur Zeit noch durch die Nebengebäude des Schreinerbetriebs vor Lärmimmission geschützt. Für den Fall des Wegfalls dieses Schall- und Sichtschutzes ist ein entsprechender Ersatz in Form einer Lärmschutzwand von mindestens 3 m Höhe auf dem Flur 2 Flurstück 620 vorzusehen (siehe zeichnerische Festsetzungen).
- § 9 Abs.1 Nr.25: Anpflanzen bzw. Bindungen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 - Alle nichtüberbaubaren Flächen sind innerhalb von 3 Planperioden nach Fertigstellung der Gebäude zu begrünen und als Gärten herzurichten.
 - Für die Pflanzensatzung in den privaten Gärten sind max. 20% nicht-heimische Pflanzen zugelassen.
 - Die Anpflanzungen sind bis zur Bestandsdichte zu pflegen, bzw. eine Entwicklungsstufe der Wildgehölzhecken der Pflanzliste 2 gemäß LBP ist zu gewährleisten. Ausfälle sind zu ersetzen.
 - Entlang der zwischen den Gärten liegenden Gemeinschaftsflächen (Gartenwege) und der Versickerungsmulden ist die Pflanzung einer Laubgehölzhecke der Pflanzliste 1 von 1,5 m bis 1,8 m Höhe festgesetzt. Maximal 1 Zugang von maximal 1,20 m Breite sind pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte zu den Gartenwegen zulässig.
 - Für die Flächenversiegelungen auf den privaten Grundstücken ist je 40 m² ein klein Kroniger Laubbaum der Pflanzliste 3 oder je 70 m² ein großkroniger Laubbaum der Pflanzliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B) Gestalterische Festsetzungen nach § 86 Abs.1 BauO NW

- § 86 Abs.1 Nr.1 BauO NW: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
 - Die zulässigen Dachformen sind Pult-, Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° bei eingeschossiger Bauweise und mindestens 30° bei zweigeschossiger Bauweise.
 - Dachgauben sind für max. 50 % der Dachflächen mit einem Abstand von mindestens 1 m vom Orngang zulässig.
 - Die Dachformen und Dachneigungen zweier Doppelhaushälften müssen gleich sein.
 - Die Dachform der Garagen wird nicht festgesetzt. Sie können auch als begrünte Dächer ausgeführt werden.
- Höhenlage der Gebäude
 - Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe wird im gesamten Bebauungsplan-Bereich auf maximal 50 cm über Straßenhöhe begrenzt.
- § 86 Abs.1 Nr.4 BauO NW: Gestaltung und Bepflanzung der Gemeinschaftsanlagen
 - Die Gartenwege sind als Gartenwege mit Gehrecht für die Allgemeinheit vorzusehen. Die Gartenwege sind in 1,2 m Breite zusammenhängend bei der Erschließung eines Baugeländes zu erstellen. Die angrenzenden Grundstücke sind, auch wenn sie noch nicht bebaut sind, entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen. Die Wege befinden sich im Besitz der angrenzenden Anwohner und sind von diesen zu pflegen und zu unterhalten (§ 11 Abs.1 BauO NW). Die Zugänglichkeit und Verkehrssicherheit dieser Wege ist von den Anwohnern sicherzustellen.
- § 86 Abs.1 Nr.5 BauO NW: Art, Höhe und Gestaltung von Einfriedungen
 - Innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenzen (Vorgärten) sind Einfriedungen nur als geschrittene Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.
 - Die sonstigen Einfriedungen, unter Ausnahme der in A) 4. genannten, können in einem beliebigen Material bis zu einer Höhe von 1,50 m ausgeführt werden. Mauern sind nur im Bereich von bis zu 5,0 m Länge hinter den Doppelhaushälften zulässig; in diesem Bereich kann die Höhe der Einfriedung bis zu 2,0 m betragen.

C) Zuordnung der Festsetzung für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8a BNatSchG

- In der Kompensation des Eingriffs durch die Anlage von öffentlichen Straßen ist vorgesehen:
 - Einsatz von Versickerungsmulden entlang der Straßen mit Pflanzung von 34 Großgehölzen (Straßenbäume).
 - Pflanzung einer ca. 4 m breiten und 180 m langen Wildgehölzhecke, im Bereich der Flurstücke 51 und 73, Flur 5 als Grünpuffer zum ökologisch hochwertigen Bereich des Bachsals "Körvers Ley".
 - Pflanzung von 2 Obstgehölzen auf der bestehenden Obstwiese und Aufwertung dieser (Durch den Erhalt der Obstwiese wird der ausgleichende Eingriff erheblich begrenzt).
- In der Kompensation des Eingriffs durch die Erstellung von privaten baulichen Anlagen ist vorgesehen:
 - Pflanzung von Laubgehölzhecken entlang der Versickerungsmulden sowie der Gartenwege.
 - Begrünung der Freiflächen als Gärten mit max. 20 % nicht-heimischen Pflanzen.
 - Für die Flächenversiegelung durch Wohnbau sind je 40 m² ein klein Kroniger Laubbaum und je 70 m² ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzliste 1	Pflanzliste 2	Pflanzliste 3	Pflanzliste 4
Geschrittene Hecken Es sind 4 Heckenpflanzen je laufende Meter zu pflanzen. Carpinus betulus Fagus sylvatica Ligustrum vulgare "ovatifolium"	Wildgehölze Es sind 4 Heckenpflanzen je laufende Meter zu pflanzen. Acer campestre "Elsrijk" Corylus avellana Crataegus monogyna Cornus sanguinea Cornus mas Euonymus europaeus Viburnum opulus	Kleinkronige Laubbäume Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4 x v., m. B., SL-JU, 20-25 cm Acer campestre "Elsrijk" Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" Crataegus monogyna Fraxinus ornus Malus domestica Malus domestica "John Downie" Pyrus calleryana "Chantidier" Pyrus serotina Sorbus aria Sorbus aucuparia Sorbus domestica Sorbus serotina	Großkronige Laubbäume Mindestpflanzgröße: Hochstamm, 4 x v., m. B., SL-JU, 20-25 cm Acer platanoides Alnus glutinosa Betula pendula Carpinus betulus Castanea sativa Corylus colurna Malus sylvestris Pyrus avium Salix alba

Zeichenerklärung der Festsetzung nach BauGB und der Eintragungen

- Topographische Zeichen:**
- Flurgrenzen
 - Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
 - Wohnhaus mit Hausnummer
 - vorhandene Geländehöhe über NN
 - Aufschüttung

Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung
 - WA Allgemeines Wohngebiet, überbaubare Grundstücksflächen
 - Nichtüberbaubare Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung
 - Max. 2 WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte
 - 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert
 - FH MAX. NN+30,5m Firsthöhe der baulichen Anlagen in m über NN als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
 - o offene Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugeländes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Verkehrflächen
 - Strassenverkehrsfläche
 - Strassenbegrenzungslinie als gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Versorgungsanlagen / Elektrizität
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Zweckbestimmung: Elektrizität
- Flächen mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht
 - Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrecht zu belastende Flächen:
 - Nutzweiser
- Bindungen für Versickerungsflächen, Flächen für Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern und den Erhalt und die Entwicklung von Landschaften
 - Flächen für die Versickerung der Straßenwässer (entsprechend dem Landschaftsplanbegleitplan)
 - Anpflanzung von Bäumen (entsprechend dem Landschaftsplanbegleitplan)
 - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s.Pflanzliste 2) (entsprechend dem Landschaftsplanbegleitplan)
 - Flächen für den Erhalt und die Entwicklung von Landschaft (entsprechend dem Landschaftsplanbegleitplan)

Vermerk:

Bereich der zukünftigen Wasserschutzzone III A. bzw. III B

Hinweis:

- Lage eines ehemaligen Schützengrabens aus dem 2. Weltkrieg (Kampfmittelräumdienst)
- Lage eines ehemaligen Bombentrichters aus dem 2. Weltkrieg (Kampfmittelräumdienst)
- Fassadenbereich mit Einschränkungen für die Fensterflächen (siehe Punkt A. 3.1)
- Lärmschutzwand (siehe Punkt A. 3.1)

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 05. Mai 1999 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgestellt werden soll.	Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach §3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 10. Juni 1999 bis einschließlich 12. Juli 1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 25. August 1999 durch den der Plan gemäß §10(1) BauGB als Satzung beschlossen worden ist.	Am 15. Dez. 1999 ist gemäß §10(3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 15. Dez. 1999 im Rathaus, Zimmer 314N während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.	Gesetzesgrundlagen:
Voerde, 12. April 1999	Oberhausen, 12. April 1999	Xanten, 12. April 1999	Xanten, 07. Mai 1999	Xanten, 09. August 1999	Xanten, 15. Dez. 1999	1) Baugesetzbuch (BauGB) Neufassung des Baugesetzbuchs vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), Berichtigung am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
gez. G. Veddler	gez. A. Janssen	gez. Schaudig	gez. Karl-Heinz Köhler Stadtverordneter	gez. Thiele Bürgermeister	gez. W. Peasens Stadtverordneter	2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bestimmung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	L.S.	3) Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
			Der Stadtdirektor I.A. L.S.			4) §86 der Landesbauordnung NW (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW.S.216 ber. S.962-SGV.NW.232)
			gez. A. Honl Schriftführerin			5) Gemeindevorordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S.666/SGV.NW.2023) geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV.NW. S.124-SGV.NW.2023)
						6) Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs (BauGB) vom 07.07.1987 (GV.NW. S.220) -SGV.NW.231 zuletzt geändert durch Verordnung vom 11.05.1993 (GV.NW.S.294)-SGV.NW.231