

## Bebauungsplan Nr. 148 "Xantener Südsee"

- 1. Änderung und Ergänzung - Bereich A - Fischerstraße

Gemarkung Wardt Flur 4

Maßstab = 1 : 500

### Abschrift

**Textliche Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. § 1 Abs. 5 und 6, § 3 BauNVO)

**Reines Wohngebiet (WR):**  
Zulässig sind Wohngebäude.  
Unzulässig sind Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Behälterbergungsgewerbes.  
Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

**Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)  
Die Höhe der baulichen Anlagen darf höchstens 8 m betragen. Der untere Bezugspunkt ist die jeweilige Straßenoberkante. Der obere Bezugspunkt der Gebäude ist der Dachfirst (bei geneigten Dächern) bzw. die Traufe (bei Flachdächern).

**Stellplätze, Carports und Garagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB LV.m. § 12 BauNVO)  
Stellplätze, Carports und Garagen sind, von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen, nur hinter der Baugrenze zulässig.

**Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NW)**

SD	Satteldach
WD	Walmdach
KWD	Krüppelwalmdach
35°-45°	Dachneigung

**Hinweise**

- Grundwasser**  
Vor Baubeginn ist der höchste Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Hochwasserschutz**  
Nach der Statuskarte des Staatlichen Umweltamtes Duisburg vom September 2002 liegt der Planbereich innerhalb einer gefährdeten Fläche hinter den Dächern, die bei einem 200-jährigen Hochwasser gefährdet ist.

**Zeichnerische Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 2 BauGB)

**WR** Reine Wohngebiete, überbaubare Grundstücksfläche

**0,4** Beschränkung der Zahl der Wohnungen

**I** Grundflächenzahl

**H max. 8,00 m ü. Str.OK** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Gebäudehöhe** als Höchstmaß in Meter über Straßenoberkante

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**o** Nicht überbaubare Grundstücksflächen

**E** Offene Bauweise

**Baugrenze** nur Einzelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Sonstige Planzeichen**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

**Flurgrenze**

**Flurstücksgrenzen**

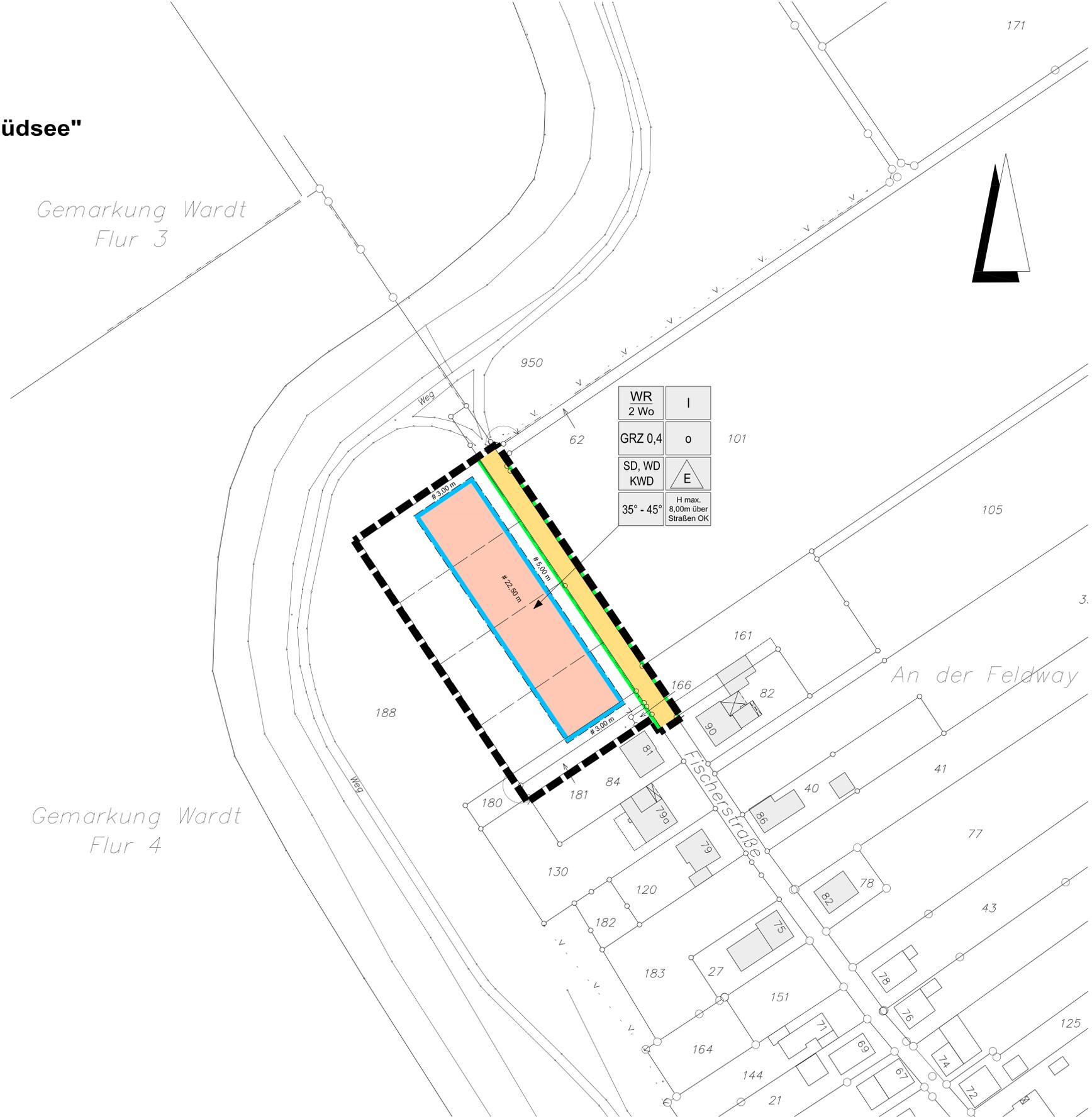
**Flurstücksnr.**

**Böschungen**

**Wohnhaus mit Hausnummer**

**Wirtschaftsgebäude**

**Zaun**



<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt</p> <p>Xanten, 30. APR. 2007</p> <p>gez. W. Reinhardt L.S.</p>	<p>Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes</p> <p>Fachbereich Planen und Bauen Sachgebiet Stadtplanung</p> <p>Xanten, 30. APR. 2007</p> <p>i.A. gez. Hage L.S.</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 22. JUN. 2006 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.</p> <p>Xanten, 30. APR. 2007</p> <p>gez. Strunk Bürgermeister L.S. gez. M. Hotzky Schriftführerin</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 07. SEP. 2006 bis einschließlich 06. OKT. 2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.</p> <p>Xanten, 30. APR. 2007</p> <p>L.S. Der Bürgermeister i. A. gez. Hage</p>	<p>Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 02. MAI. 2007 durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen worden ist.</p> <p>Xanten, 04. MAI. 2007</p> <p>gez. Strunk Bürgermeister L.S. gez. M. Hotzky Schriftführerin</p>	<p>Am 05. Aug. 2009 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 05. Aug. 2009 im Rathaus während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.</p> <p>Xanten, 05. Aug. 2009</p> <p>L.S. gez. Strunk Bürgermeister</p>	<p><b>Gesetzesgrundlagen</b></p> <p>1) Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).</p> <p>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 Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)</p> <p>3) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).</p> <p>4) § 86 der Landesbauordnung NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256 ) SGV. NRW. 232, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW S. 615).</p> <p>5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/SGV. NRW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW S. 496/SGV. NRW 2023).</p>
---	---	--	---	--	--	---