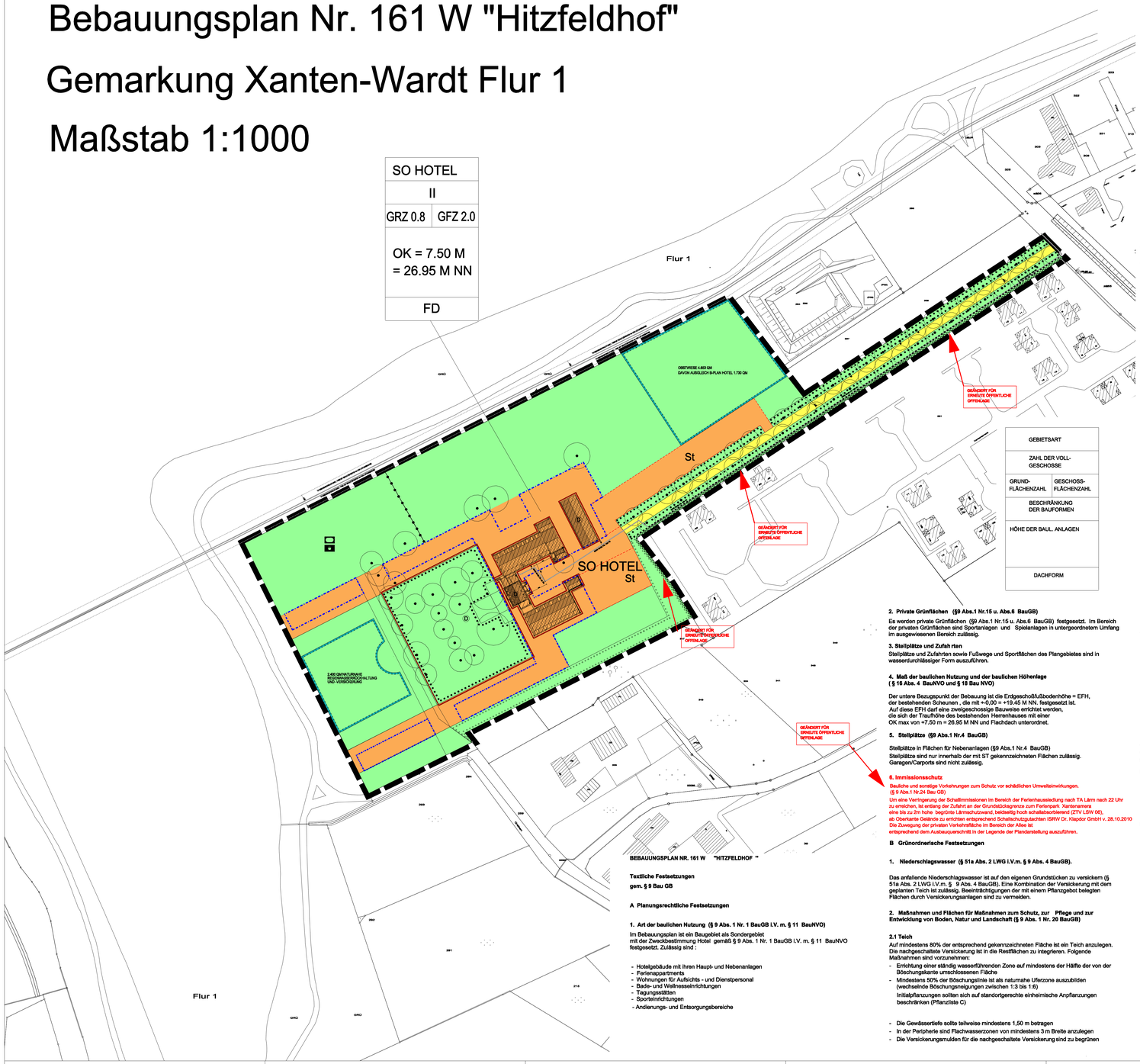
Stadt Xanten Kreis Wesel

Bebauungsplan Nr. 161 W "Hitzfeldhof"

Gemarkung Xanten-Wardt Flur 1

Maßstab 1:1000

SO HOTEL	
II	
GRZ 0.8	GFZ 2.0
OK = 7.50 M = 26.95 M NN	
FD	



GEBIETSART	
ZAHL DER VOLL-GESCHOSSE	
GRUND-FLÄCHENZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL
BESCHRÄNKUNG DER BAUFORMEN	
HÖHE DER BAUL. ANLAGEN	
DACHFORM	

BEBAUUNGSPLAN NR. 161 W "HITZFELDHOF "

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Bau GB

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 BauNVO)

Im Bebauungsplan ist ein Baugebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind :

- Hotelgebäude mit ihren Haupt- und Nebenanlagen
- Ferienapartments
- Wohnungen für Aufsichts - und Dienstpersonal
- Bade- und Wellnesseinrichtungen
- Tagungsstätten
- Sporteinrichtungen
- Andienungs- und Entsorgungsbereiche

2. Private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB)

Es werden private Grünflächen (§9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 BauGB) festgesetzt. Im Bereich der privaten Grünflächen sind Sportanlagen und Spielanlagen in untergeordnetem Umfang im ausgewiesenen Bereich zulässig.

3. Stellplätze und Zufah rten

Stellplätze und Zufahrten sowie Fußwege und Sportflächen des Plangebietes sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen.

4. Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Höhenlage (§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 Bau NVO)

Der untere Bezugspunkt der Bebauung ist die Erdgeschoßfußbodenhöhe = EFH, der bestehenden Scheunen , die mit +-0,00 = +19.45 M NN. festgesetzt ist.
Auf diese EFH darf eine zweigeschossige Bauweise errichtet werden, die sich der Traufhöhe des bestehenden Herrenhauses mit einer OK max von +7.50 m = 26.95 M NN und Flachdach unterordnet.

5. Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Stellplätze in Flächen für Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der mit ST gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen/Carports sind nicht zulässig.

6. Immissionsschutz

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.
(§ 9 Abs.1 Nr.24 Bau GB)
Um eine Verringerung der Schallimmissionen im Bereich der Ferienhaussiedlung nach TA Lärm nach 22 Uhr zu erreichen, ist entlang der Zufahrt an der Grundstücksgrenze zum Ferienpark Xanten/nahe eine bis zu 2m hohe begrünte Lärmschutzwand, beidseitig hoch schallabsorbierend (ZTV LSW 06), ab Oberkante Gelände zu errichten entsprechend Schallschutzgutachten ISRW Dr. Klapdor GmbH v. 28.10.2010
Die Zuwegung der privaten Verkehrsfläche im Bereich der Allee ist entsprechend dem Ausbauquerschnitt in der Legende der Plandarstellung auszuführen.

B Grünordnerische Festsetzungen

1. Niederschlagswasser (§ 51a Abs. 2 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB).

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den eigenen Grundstücken zu versickern (§ 51a Abs. 2 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB). Eine Kombination der Versickerung mit dem geplanten Teich ist zulässig. Beeinträchtigungen der mit einem Pflanzgebot belegten Flächen durch Versickerungsanlagen sind zu vermeiden.

2. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Teich

Auf mindestens 80% der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist ein Teich anzulegen. Die nachgeschaltete Versickerung ist in die Restflächen zu integrieren. Folgende Maßnahmen sind vorzunehmen:

- Errichtung einer ständig wasserführenden Zone auf mindestens der Hälfte der von der Böschungskante umschlossenen Fläche
- Mindestens 50% der Böschungslinie ist als naturnahe Uferzone auszubilden (wechselnde Böschungsneigungen zwischen 1:3 bis 1:6)
  Initialpflanzungen sollten sich auf standortgerechte einheimische Anpflanzungen beschränken (Pflanzliste C)

- Die Gewässertiefe sollte teilweise mindestens 1,50 m betragen
- In der Peripherie sind Flachwasserzonen von mindestens 3 m Breite anzulegen
- Die Versickerungsmulden für die nachgeschaltete Versickerung sind zu begrünen

2.2 Obstwiese

Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist als extensive Streuobstwiese mit heimischen, hochstämmigen Obstbäumen anzulegen.
Auf 63 % der Fläche erfolgen die Anpflanzungen durch die Stadt Xanten mittels der Bankbürgschaft Xantenamera.

2.3 Artenschutzmaßnahmen

Im Bereich des Plangebiets sind als vorgezogene Maßnahme insgesamt mindestens zehn Quartierhilfen für Fledermäuse anzubringen. Die Maßnahme ist mit entsprechenden Fachleuten sowie der Unteren Landschaftsbehörde Wesel abzustimmen.

Desweiteren sind im Bereich südlich angrenzender Streuobstwiesen artspezifische Nistbiffen für den Gartenrotschwanz (4 St.) und für den Steinkauz (2 St.) anzubringen. Auch die Durchführung dieser Maßnahme ist mit entsprechenden Fachleuten sowie der Unteren Landschaftsbehörde Wesel abzustimmen.

3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

3.1 Baum -Strauchhecke

Auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind standortgerechte einheimische Baum- und Strauchgehölze (Pflanzliste A) in Reihen mit 1,5 m Pflanz- und 1,0 m Reihenabstand zu pflanzen. Bäume sind als Heister mit 150 - 200 cm Höhe (2 x v.) und Sträucher als Strauchware mit 60 100 cm Höhe (2 x v.) zu verwenden. Die Sträucher sind dabei mit je 4 bis 7 Sträuchern einer Art zu gruppieren. Der Baumanteil an der Gesamtstückzahl der Gehölze auf dieser Fläche soll bei 5% liegen, so dass etwa 1 Baum je 10 m Gehölzpflanzung ansteht. Innerhalb eines Pflege zeitraumes von 3 Jahren sind abgängige Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

3.2 Stellplatzbegrünung

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme einer mindestens mittelkronigen Baumart in dreimal verpflanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm (Pflanzliste B). Die Baumscheiben sind entweder zwischen den Längsseiten der Parkplätze mit einer Größe von mindestens 10 m² oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,20 m lichter Breite zwischen den Stirnseiten der Parkplätze anzuordnen. Die Baumstandorte sind vor dem Befahren und Beparken zu sichern.

3.3 Gestaltung der Grünflächen

Die nicht befestigten und die nicht mit einer Pflanzbindung belegten Flächen des privaten Grüns sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Mindestens die Hälfte der Gehölzfläche sollte sich aus heimischen Gehölzarten zusammensetzen. Mindestens die Hälfte der Rasenflächen ist als Extensivrasen anzulegen und zu pflegen.

4. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB)

4.1 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind langfristig zu erhalten und zu pflegen (Park, Allee). Wasser - und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

4.2 Einzelgehölze

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind während der Bauphase gemäß DIN 18920 zu sichern. Insbesondere sind im Traufbereich keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung u.ä. zu errichten, auch das Befahren des Traufbereiches mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig. Die Einzelbäume bzw. Gehölzflächen,-streifen sind vor Baubeginn ggf. durch einen Bauzaun zu schützen.
Zum Schutz und Erhalt von Einzelbäumen in Bereichen zukünftig überwiegend versiegelter Flächen ist eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 10 m² je Baum erforderlich. Fachgerecht ausgeführte Kronenrückschnitte im Luftraumprofil der Gebäude sind zulässig, desweiteren Maßnahmen zur Gewährleistung der Sicherheit.

4. Pflanzlisten zu den grü nordnerischen Festsetzungen

4.1 Pflanzliste A "Standortheimische Gehölze'

Die Pflanzliste wurde unter Berücksichtigung der potentiell natürlichen Vegetation des Plangebietes erstellt ("Stieleichen-Hainbuchenwald"). Auf die Verwendung autochthonen Pflanzmaterials ist zu achten.

A1: Großkronige Baumarten (Höhe > 20 m)

Acer platanoides (Spitzahorn)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Ulmus carpinifolia (Feldulme) in resistenten Sorten

A2: Mittelkronige Baumarten (Höhe 10 20 m)

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Ulmus laevis (Flatterulme) in resistenten Sorten

A3: Kleinkronige Baumarten (Höhe < 10 m)

Crataegus laevigata (Weißdorn) als Hochstamm
Malus communis (Wildapfel)
Pyrus communis (Wildbirne)

A4: Straucharten für freiwachsende Hecken/Gebüsche

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriffliger Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriffliger Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)
Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

4.2 Pflanzliste B "Baumpflanzungen Im Bereich von Stellplätzen'

Grundsätzlich können auch sonstige gemäß der 'Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter' geeignete Arten Verwendung finden.

B1: Grosskronige Baumarten (Höhe > 20 m)

Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn i.S.)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn i.S.) Eignung der Sorte prüfen!
Platanus acerifolia (Platane)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Tilia intermedia "Pallida' (Kaiserlinde)

B2: Klein- und mittelkronige Baumarten (Höhe 10 20 m)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn i.S.)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)
Crataegus crus-galli (Hahnen-Dorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche I.S.)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)
Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)
Sorbus intermedia 'Brouwens' (Schmalkronige Mehlbeere)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde i.S.)
Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde i.S.)
Ulmus hollandica 'Lobel' (Stadt-Ulme)

4.3 Pflanzliste C 'Teich bzw. Fläche für die Abwasserbeseitigung'

C1: Bäume der Gehölzzone

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Betula pendula (Hängebirke)
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
Populus nigra (Schwarzpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Salix alba (Silberweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Salix viminalis (Korbweide)

C2: Sträucher der Gehölzzone

Rhamnus frangula (Faulbaum)
Salix aurita (Ohrweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Sambucus racemosa (Traubenholunder)
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

C3: Stauden der Uferzone

Alisma plantago aquatica (Froschlöffel)
Butomus umbellatus (Schwanenblume)
Calthe palustris (Sumpfdotterblume)
Iris pseudacorus (Sumpf-Schwertlilie)
Lythrum salicaria (Blutweiderich)
Phragmites communis (Schilf)
Sagittaria sagittifolia (Pfeilkraut)
Schoenoplectus lacustris (Seebinse)

C4: Pflanz en der Flachwasserzone

Nymphaea alba (Weiße Seerose)
Nuphar lutea (Gelbe Teichrose)
Nymphoides peltata (Seekarme)

C Hinweise und Empfehlungen

1. Unterkellerung

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind Boden und Außenwände von Kellergeschossen wasserdicht auszubilden.

2. Außenbeleuchtung

Für Beleuchtungsanlagen sind im gesamten Außenbereich nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen als Leuchtmittel zu verwenden.

3. Kampfmittel

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) liegt das Plangebiet in in einem Kampfgebiet. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) vor. Die Auswertung des Plangebiets durch den KBD war jedoch nur teilweise möglich.
Daher wird eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Flächen empfohlen. Diese Maßnahme wird durch die Ordnungsbehörde der Stadt Xanten vor dem Baubeginn veranlasst; der Grundstückseigentümer ist darüber bereits informiert worden.
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 Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt für das Einbringen von "Sondierbohrungen" im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Stadt Xanten eingesehen werden kann. Weitere Informationen können auf der Internetseite des KBD www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html abgerufen werden.

4. Baustelleneinrichtung und Behandlung von Oberboden

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

5. Denkmalschutz

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Zudem wird auf §7 ff. DSchGNW sowie die eingetragenen Baudenkmäler und die unter Denkmalschutz stehenden Parkanlagen (Ensembles) hingewiesen und den sich daraus ergebenden Erhaltungs- und Nutzungspflichten sowie insbesondere den Erlaubnisverbehalten.

6. Artenschutz - Rodung von Gehölzen

Über eine Nebenbestimmung zur Baugenehmigung ist sicher zu stellen, dass die Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit erfolgt. (Oktober bis Ende Februar)
Desweiteren ist bei Rodungen vorab sicher zu stellen, dass keine Fledermäuse beeinträchtigt werden.

Über einen Hinweis in der Baugenehmigung ist sicherzustellen, dass eine genaue Information der Baustelleleitung über die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange erfolgt.

7. Externe Kompensation

Das nach Umsetzung der Planung verbleibende Defizit von 20.447 Werteinheiten wird durch eine externe Maßnahme ausgeglichen: südwestlich des Plangebiets ist die Aufwertung einer Grünlandfläche durch die Anpflanzung von Obstgehölzen geplant (Flur 1 Pz. 291: 1,0 ha).
Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Anpflanzungen auf der Fläche werden von der Stadt Xanten mittels der Bankbürgschaft Xantenamera vorgenommen.
Die Maßnahme wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

8. Gasleitung der GWN N iederrhein

Die Gasleitung der GWN Niederrhein wird nachrichtlich in den B-Plan aufgenommen.
Der Abstand der Gasleitung zu Baumpflanzungen muß mindestens 2,50 m betragen.
Bei geringeren Abstand als 2,50 m sind abzustimmende Sicherungsmaßnahmen mit dem Versorger Gelsenwasser Energienetze GmbH in Hünxe zu koordinieren.
Das Merkblatt über "Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" Der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau ist zu beachten.

9. Gasfernleitung L 11001 und L 11002 der Thyssengas Dortmund

Grundsätzlich nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens, 4m parallel zur Leitungsachse:

-die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie Mauern parallel bzw. unmittelbar neben den Gasfernleitungen, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätze sowie das Lagern von schwertransportablen Material.

-sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen.

-Niveauänderungen im Schutzstreifen dürfen nur mit besonderer Zustimmung der Thyssengas vorgenommen werden.

-Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen ist die Anlage von kreuzenden oder parallel führenden Strassen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Hochspannungsfreileitungen und Gleichstromleitungen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann, rechtzeitig mit Thyssengas abzustimmen.

-Vor Beginn von Bauarbeiten in Leitungsnähe auch außerhalb des Schutzstreifens muß Thyssengas benachrichtigt werden, damit erforderlichenfalls die Lage der Leitung und des Kabels sowie die mit der Leitung verbundenen oberirdischen Armaturen durch uns in der Örtlichkeit angezeigt werden können. (besonders wichtig beim Einsatz von Raupenfahrzeugen)

-Der Schutzstreifen kann landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzt werden. Dabei darf Strauch werk bis 2 m Höhe in solchen Abständen gepflanzt werden, dass auf Dauer Kontrollbegehungen der Leitungs trasse ohne Beeinträchtigungen möglich sind. Baumstandorte sind gemäß DVGW -Hinweis 125 so zu wählen, dass zwischen Stammachse und Leitungsaußenkante ein Abstand von mindestens 2.50 m eingehalten wird.

-Thyssengas soll über alle Maßnahmen bereits bei der Planung und Vorhaben an oder innerhalb des Schutzstreifens unterrichtet werden, damit Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können gemäß §4 Abs. 1 BauGB v.8.12.1986 (BGBl. IS. 2253)

10. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im natürlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins und wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. Die Grundstücke in diesem Banndeichpolder werden deshalb auch zu den satzungsgemäßen Beiträgen zum Hochwasserschutz sowie den Gewässer- und Schöpfwerksbeiträgen durch den Deichverband Xanten-Kleve veranlagt.

11. Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchte zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG in Kamp-Lintfort zu erfragen.

N

Planzeichenerläuterung

Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 Bau GB

Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet Hotel gemäß § 9 Abs.1 NR: 1 BauGB i. V. m. § 11 Bau NVO

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 Bau GB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 Bau GB)

private Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 u. Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs.6 Bau GB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 6 Bau GB)

Private Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. §1 Abs.4, §16 Abs.5 Bau NVO)

Sportanlagen

Spielanlagen

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 — maximale Grundflächenzahl GRZ gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO

GFZ 2,0 — maximale Geschoßflächenzahl GFZ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 Bau NVO

II FD
OK. +7.50 M = +26.95 M NN

Gebäudehöhe als Höchstmaß gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 Abs.4 Bau NVO Dachform Flachdach

Bauweise / Baugrenzen

Baugrenze gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 Bau NVO

Lärmschutzvorkehrungen entsprechend den textlichen Festsetzungen

FAHRBAHN FÜLDSTEINPFLASTER(KS) NACH DIN 3 IN BREIT

AUSKOCH BIODEETÉ 1 M HOHRCKRUNGSBÖSCHUNG MIT RASENPFLASTERSTEINEN DOPPELT BETÄTIGT

AUSSAUQUERSCHNITT ZUWEGUNG

LSW-DARSTELLUNG IM GRUNDRISS

Sonstige Planzeichen

102 — Flurstücksnummer

GEÄNDERT FÜR ERNEUTE ÖFFENTLICHE OFFENLAGE

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

vorhandenes Gebäude

Erhaltung Baum gemäß § 9 Abs.1 Nr:25 und Abs. 6 Bau GB

L 11001 / 11002 — THYSSENGAS-FERNLEITUNG L 11001 / L 11002 MIT 4M SCHUTZSTREIFEN VON LTG.-ACHSE

GWN GASLTG. 50 / 100 PE — GWN NIEDERRHEIN GASLEITUNG

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

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

Xanten, den

ÖBVI Rox-Mertens Kempen/Ndrh.

Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes

Fachbereich Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung
Xanten, den 07. Januar 2011

gez. i.A.Franke L.S

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 26.08.2010 bis einschließlich 28.09. 2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Xanten, den 07. Januar 2011

L.S. gez. Franke

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach §4a Abs.3 und § 4a Abs.3 (2) BauGB erneut vom 04.11.2010 bis 18.11.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Xanten, den 07. Januar 2011

L.S. gez. Franke

Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 15.12. 2010 , durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 Bau O NW als Satzung beschlossen worden ist.

Xanten, den 07. Januar 2011

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

Am 04. Mai 2011 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 04. Mai 2011im Rathaus während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Xanten, den 05. August 2011

L.S. gez. Strunk Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) 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. IS. 2585)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntgabe vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 1 S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV) vom 19.12.1990 (BGBl. 1 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), 1, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 950)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung BekanntVO) vom 26.04.1999 (GV NRW S. 516)