

Stadt Xanten Kreis Wesel

Bebauungsplan Nr. 167 -1. Änderung -Lüttinger Feld Südost

Gemarkung Wardt Flur 35 und
Gemarkung Xanten Flur 13

Maßstab = 1 : 1000

Abschrift

Örtliche Bauvorschriften

(gemäß § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- Dachformen, Dachneigung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- SD Zulässige Dachform: Satteldach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - WD Zulässige Dachform: Walmdach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - KWD Zulässige Dachform: Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - PD Zulässige Dachform: Pultdach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - ZD Zulässige Dachform: Zeltdach (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- 30°- 45° Dachneigung in Gest aller Teilung als Mindest- und Höchstmaß

Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauO NRW)

- Garagen und Nebenanlagen können abweichend auch mit einem Flachdach errichtet werden.
- Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbtönen rot bis braun bzw. grau bis schwarz einzudecken. Ausgenommen davon sind Dachflächen von Garagen und Nebenanlagen.
- Im WA 1, 4 und 5 sind Einfriedungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgartenzone) nur in Form von Hecken mit einer Höhe bis maximal 1 m zulässig. In die Hecke kann ein durchgrünter Zaun integriert werden.
- Im WA 2 und 3 sind Einfriedungen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgartenzone) nur bis zu einer Höhe bis maximal 1 m zulässig.
- Doppelhäuser sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dachhaut einheitlich auszuführen.

Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie der Eintragungen

Topographische Zeichen

- Flurstücksgrenze
- Wohnhaus mit Hausnummer, Geschoszahl und Firstrichtung
- Wirtschaftsgebäude
- Bordstein
- Kanaldeckel

Vermerke und Hinweise

- Das Plangebiet befindet sich in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheins (Vermerk gemäß § 9 Abs. 6a BauGB, siehe auch § 31c WHG).
- Das Plangebiet wird durch den Banndeich vor Überschwemmungen geschützt. Die Grundstücke innerhalb dieses Banndeichpolders werden für den Hochwasserschutz zu den satzungsgemäßen Beiträgen durch den Deichverband Xanten-Kleve veranlagt.
- Das Lüttinger Feld liegt in einem Kampf- und Bombenabwurfgebiet mit starkem Granatbeschuss, wozu sich im Vorfeld Hinweise auf Bombenblindgänger, Gestaltungen und ähnliches ergaben. Im Rahmen der Baureifmachung ist eine geophysikalische Untersuchung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf erfolgt. Daraufhin wurde die komplette Fläche geräumt und etliche Kampfmittel entfernt. Trotz dieser Überprüfung kann ein weiteres Vorhandensein von Kampfmitteln nicht komplett ausgeschlossen werden, so dass bei entsprechenden Erdarbeiten etc. weiterhin vorsichtig vorgegangen werden sollte.
- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Die Existenz von Bodendenkmälern kann nach Auskunft des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Augustustiring 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801-776290, Fax 02801-7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen.

- Unzulässig sind:
- Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahren

- Im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze (Vorgartenzone) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO mit der Ausnahme der Zufahrten zu Stellplätzen oder Garagen nicht zulässig. Bei Eckgrundstücken sind Ausnahmen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO).
- Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sie dürfen maximal 5 m über die rückwärtige Baugrenze hinausragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO).

Grünordnerische Festsetzungen

- Im gesamten Plangebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensstein, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundeneur Decke, Schotterterrassen o. ä. mit entsprechendem Unterbau) herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Das auf den privaten Grundstücken sowie auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort auf den eigenen Grundstücken zu versickern (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a Abs. 2 LWG). Die Festsetzung gilt nur für das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

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

- Entlang der geplanten Verlängerung der Lüttinger Straße ist eine 2 m hohe Schallschutzwand im Bereich zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Einmündung der Erschließungsstraße auf der für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten Fläche zu errichten.
- Für die straßenzugewandten Fassaden der Wohnhäuser im Einmündungsbereich der Straßen Zum Lüttinger Feld und Alter Fuhweg in die geplante Verlängerung der Lüttinger Straße wird empfohlen, die Fassaden auf der Höhe der Fensterbänke mit Fenstern bei Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, zu verzichten. Andernfalls sollten passive Schallschutzmaßnahmen, d. h. z. B. Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3, erfolgen.
- Im WA 5 sind für die der Lüttinger Straße unmittelbar zugewandten Außenwohnbereiche jeweils eine mindestens 2,0 m hohe Wand parallel zur Lüttinger Straße zur Abschirmung gegenüber den Straßenverkehrsgeräuschen zu errichten.

Allgemeine Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete, überbaubare Grundstücksflächen
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18-20 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse zwingend

FH max.: 8,50 m

TH 2,0 - 4,0 m

SH max.: 0,50 m

Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 6 BauGB)

- Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
- Zweckbestimmung: Abwasser

Grünordnerische Festsetzungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage (öffentliche Grünfläche)
- private Grünfläche

Regelungen zu Bäumen, Sträuchern und anderen Pflanzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Anpflanzen: Sträucher

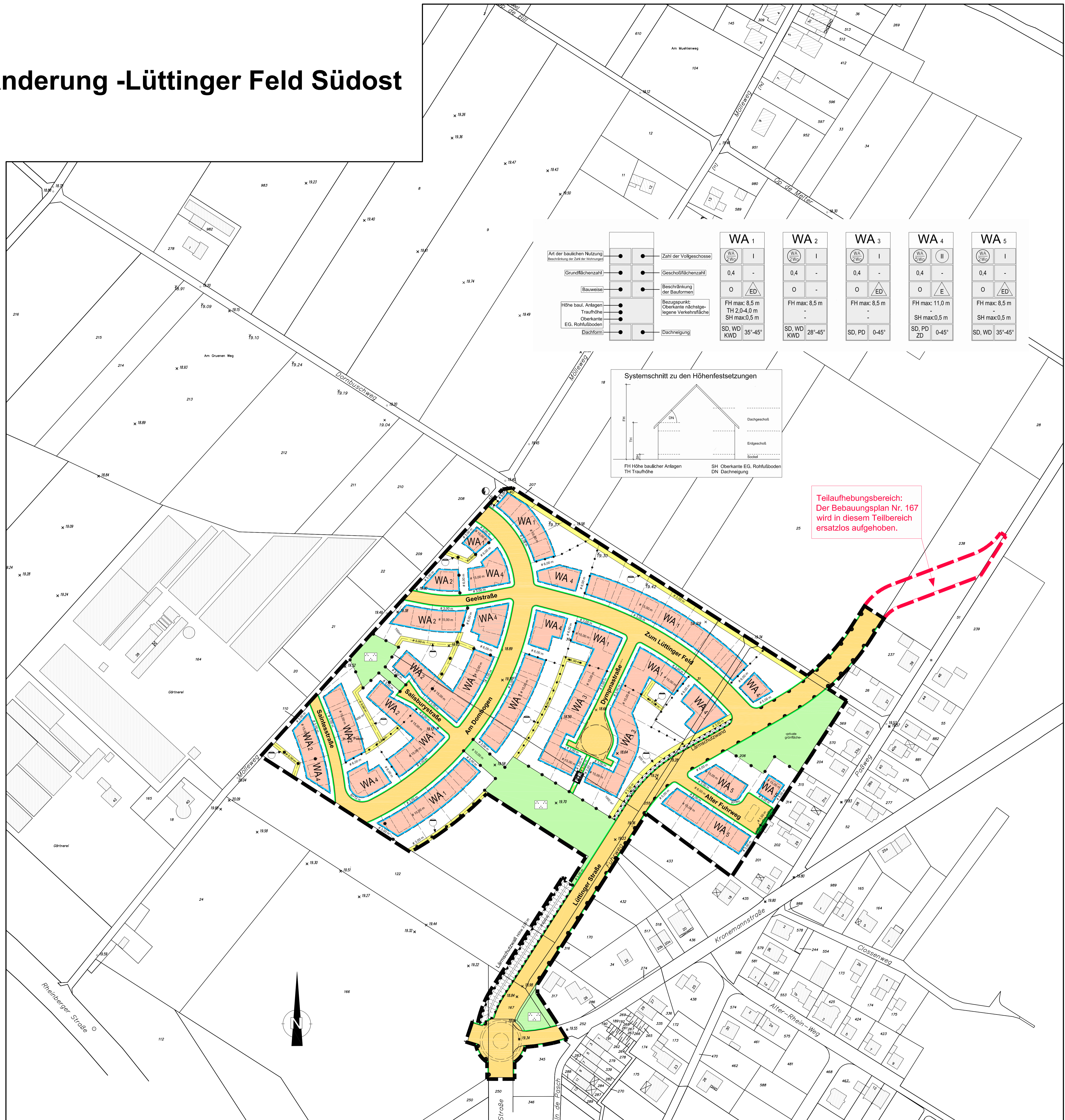
Vorkehrungen zum Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

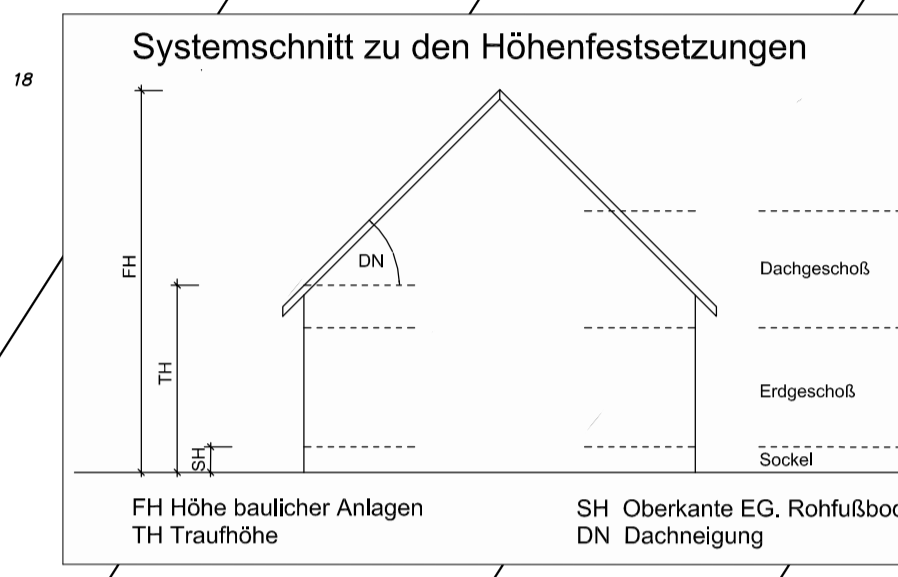
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG)

Sonstiges

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Lärmschutzwand
- Lärmschutzwall
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des aufzuhebenden Teilbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
Zahl der Vollgeschosse: 0,4	Zahl der Vollgeschosse: 0,4	Zahl der Vollgeschosse: 0,4	Zahl der Vollgeschosse: 0,4	Zahl der Vollgeschosse: 0,4
Bauweise: O	Bauweise: O	Bauweise: O	Bauweise: O	Bauweise: O
Bezugswert: FH max: 8,5 m, TH 2,0-4,0 m, SH max: 0,5 m	Bezugswert: FH max: 8,5 m	Bezugswert: FH max: 8,5 m	Bezugswert: FH max: 11,0 m, TH 2,0-4,0 m, SH max: 0,5 m	Bezugswert: FH max: 8,5 m, TH 2,0-4,0 m, SH max: 0,5 m
SD, WD, KWD 35°-45°	SD, WD, KWD 28°-45°	SD, PD, 0-45°	SD, PD, ZD 0-45°	SD, WD 35°-45°



Teilaufhebungsbereich: Der Bebauungsplan Nr. 167 wird in diesem Teilbereich ersatzlos aufgehoben.

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

Xanten, 22. Dez. 2009

L.S. W. Reinhardt

Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes

Fachbereich Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 22. Dez. 2009

gez. I.A. Hage L.S.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 22. Okt. 2009 bis einschließlich 23. Nov. 2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Xanten, 22. Dez. 2009

L.S. Der Bürgermeister I. A. gez. Hage

Dieser Plan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 16. Dez. 2009, durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen worden ist.

Xanten, 23. Dez. 2009

gez. Strunk Bürgermeister

Am 06. Jan. 2010 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 06. Jan. 2010 im Rathaus während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Xanten, 08. Jan. 2010

L.S. gez. Strunk Bürgermeister

Gesetzesgrundlagen

1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ERStRG vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3016ff).

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 Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

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).

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2009 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28. Oktober 2009 (GV. NRW. S. 444).

5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 966SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung der politischen Partizipation in den Gemeinden vom 30. Juni 2009 (GV. NRW. S. 380 Nr. 16/2009, verkündet am 17.07.2009).