

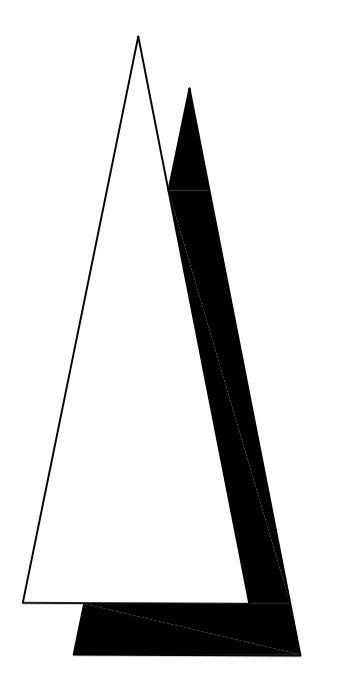
Stadt Xanten Kreis Wesel

Bebauungsplan Nr. 167 -2. 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

(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

- SD Zulässige Dachform: Satteldach
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - WD Zulässige Dachform: Walmdach
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - KWD Zulässige Dachform: Krüppelwalmdach
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - PD Zulässige Dachform: Pultdach
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - ZD Zulässige Dachform: Zeltdach
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
 - FD Zulässige Dachform: Flachdach
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
- 30°- 45° Dachneigung in Grad aller Teilung als Mindest- und Höchstmaß

Gestalterische Festsetzungen

(§ 86 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 Farbönen 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 Straßengrenzungslinie 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 Straßengrenzungslinie 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 wird durch den Banndelch vor Überschwemmungen geschützt. Die Grundstücke innerhalb dieses Banndelchbereichs 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, wo sich im Vorfeld Hinweise auf Bombenblindgänger, Gestellungen 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 LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege in Rheinland nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege in Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801- 776290, Fax 02801-7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.
- 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, auf dieser Fassadenseite auf den Einbau von Fenstern bei Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, zu verzichten. Andernfalls sollten passive Schallschutzmaßnahmen, z. B. Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 und/oder schalldämmte Zulufteinrichtungen, erfolgen.

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 Straßengrenzungslinie 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 wasserdrückerige Bauweise (Porensstein, Pflasterung mit Rassenfugen, wasserbedingende Decke, Schotterrasen 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

- Errichtung der geplanten Verlängerung der Lüttinger Straße ist eine 2 m hohe Schallschutzwand im Bereich zwischen der öffentlichen Grünfläche und der Einmündung der Erschließungsstraße „Zum Lüttinger Feld“ auf der, für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzten, Fläche zu errichten.
- Im WA5 sind für die der „Lüttinger Straße“ unmittelbar zugewandten Außenwohnbereiche jeweils eine mindestens 2m hohe Wand parallel zur „Lüttinger Straße“ zur Abschirmung gegenüber dem Straßenverkehrsgläuschen 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
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- I Zahl der Vollgeschosse zwingend
- FH max.: 8,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Straßenoberkante (Eindaubau)
- TH 2,0 - 4,0 m Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über Straßenoberkante (Eindaubau)
- SH max.: 0,50 m Oberkante Erdgeschossrofußboden (Böckhöfen) als Höchstmaß in Meter über Straßenoberkante (Eindaubau)

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)

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßengrenzungsfläche auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- Fu- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser
- 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

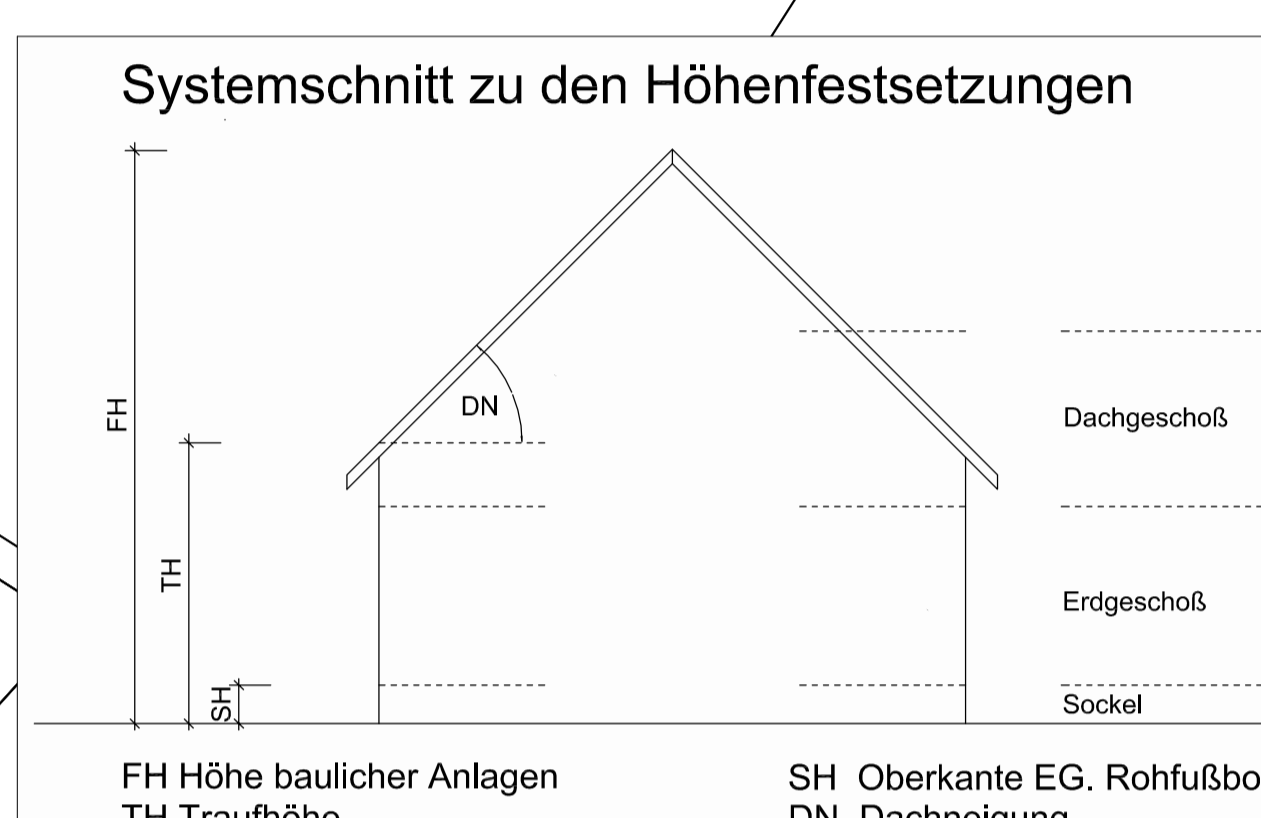
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

Sonstiges

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

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5
Grundflächenzahl		0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Bauweise		O	O	O	O	O
Höhe baul. Anlagen		FH max: 9,0 m	FH max: 9,0 m	FH max: 9,0 m	FH max: 11,0 m	FH max: 8,5 m
Traufhöhe		TH 2,0-4,0 m	TH -	TH -	TH -	TH max:0,5 m
Oberkante EG. Rohfußboden		SH max:0,5 m	SH -	SH -	SH max:0,5 m	SH max:0,5 m
Dachform		SD, WD, KWD	SD, WD, KWD	SD, PD, FD	SD, PD, ZD, FD	SD, PD
Dachneigung		35°-45°	28-45°	0-45°	0-45°	35-45°



Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt	Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes	Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03. Juni 2011 bis einschließlich 04. Juli 2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.	Dieser Plan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 21. Juli 2011, durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen worden ist.	Am 10. Aug. 2011 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 10. Aug. 2011 im Rathaus, Zimmer 212/N während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.	Gesetzesgrundlagen
Xanten, 08. Aug. 2011	Fachbereich Planung und Bauen Sachgebiet Stadtplanung	Xanten, 08. Aug. 2011	Xanten, 08. Aug. 2011	Xanten, 11. Aug. 2011	1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Europaratsanpassungsgesetzes Erneuerbare Energien - EAG EE vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619) 2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 Wohnraum vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469) 3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzonenverordnung 1950 - PlansV 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 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW. S. 863, 979) 5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/GV. NRW. 2003), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 271) 6) Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503)
gez. W. Reinhardt L. S.	i. A. gez. Hage L. S.	Xanten, 08. Aug. 2011	Der Bürgermeister I. A. gez. Hage L. S.	gez. Strunk Bürgermeister L. S. gez. Hotzky Schriftführerin	L. S. gez. Strunk Bürgermeister