

## Bebauungsplan Nr. 178 M "Zur Bahn"

### Gemarkung Marienbaum Flur 2

Maßstab = 1 : 500

Abschrift

#### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 

**Allgemeines Wohngebiet** (gem. § 4 BauVVO i. V. m. § 1 Abs. 5, § 9 BauVVO)

 Allgemein zulässig sind:
    - Wohngebäude
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden 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,
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
 Unzulässig sind:
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tanzstellen,
    - Läden, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (z.B. Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot),
    - Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen.
- Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauVVO)
  - Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt.
  - Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauVVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30 % überschritten werden.
  - Zulässig ist in den Gebieten WA 1, WA 3 und WA 4 eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss. Im Gebiet WA 2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 Abs. 1 BauVVO)
  - Im gesamten Baugebiet sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.
  - Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) dürfen nicht versiegelt werden. Eine Zufahrt zu einem Stellplatz / Carport / Garage im Bauwisch sowie der Hauszugangsweg sind hiervon ausgenommen.
- Flächen für Stellplätze und Garagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 6 BauVVO)
  - Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
  - In den Gebieten WA 1 und WA 2 ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Garagen und Carports um bis zu 5 m erlaubt.
- Flächen für Nebenanlagen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 24 Abs. 1 BauVVO)
  - In den Gebieten WA 3 und WA 4 sind von der südlichen Grenze des Plangebietes aus gesehen bis zu einer Tiefe von 3 m keine Nebenanlagen zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig wären.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - Im Gebiet WA 2 darf die Zahl der Wohnungen 5 nicht überschreiten. In den Gebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.
- Anpflanzung von Sträuchern** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
  - Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist im Gebiet WA 3 ein 3 m breiter Gehölzstreifen anzulegen. Alle 2 m ist ein standortgerechter, heimischer Strauch mit mindestens 3 - 4 Trieben und einer Höhe von 60 - 100 cm einzusetzen. Die Befugnisse sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Die Befugnisse sind spätestens in der Pflanzperiode durchzuführen, die nach Fertigstellung der baulichen Anlagen (Aussageblände) erfolgt. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.
- Versickerung von Regenwasser** (gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 51 a EWG NRW)
  - Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen der Versickerung zuzuführen.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NRW)

#### Baugestalterische Festsetzungen

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

- Gestaltung der Außenhaut der Hauptbaukörper
  - Als Material der Außenhaut der Hauptkörper wird roter bis rotbrauner oder rotbrauner Klinker in glatter oder rauer Ausführung oder Putzfasaden in weißen bzw. Pastellfarben festgesetzt. Eine Kombination der Materialien möglich.
  - Andere Baumaterialien sind lediglich in untergeordnetem Maße an weniger als 30% der Außenhaut der Gebäude zulässig.
  - Bei Doppelhaushälften muss eine abgestimmte Gestaltung erfolgen. Als Doppelhaus gelten zwei selbstständig benutzbare Gebäude (Doppelhaushälften), die an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, aber im Übrigen freistehen.
- Gestaltung der Dachflächen
  - Die Dachflächen sind in anthrazitfarbenen bis schwarzen oder in roten bis rotbraunen Ziegeln auszuführen. Es dürfen keine glänzenden, buntenfarbigen oder gemustert gebrannten Dachziegel verwendet werden.
  - Die Dachneigung muss in den Gebieten WA 1, WA 3 und WA 4 zwischen 35° - 45° betragen. Das Dach ist in diesen Gebieten als Sattel-, Waln- oder Krüppelwalmdach auszubilden. Im Gebiet WA 2 muss die Dachneigung zwischen 0° - 45° betragen. Zulässig sind im WA 2 Flach-, Sattel- und Walmdächer.
  - Bei Doppelhaushälften muss eine Abstimmung erfolgen, so dass die Dachfläche einheitlich gestaltet ist.
- Einfriedungen im Vorgartenbereich
  - Im Vorgarten dürfen Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern) eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Festsetzung erlaubt die freie Wahl der Materialien.

#### Vermerke und Hinweise

##### HINWEISE

- Kampfmittel**

Eine Auswertung der Luftbildaufnahmen des Zweiten Weltkriegs war nicht möglich, da der Planbereich zu stark zerstört wurde. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf und der Ordnungsamt der Stadt Xanten zu benachrichtigen.

Vor Durchführungen evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schreckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall sind sofort der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf und das Ordnungsamt der Stadt Xanten zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Grundwasserstand**

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
- Archäologische Funde und Befunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland - Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Belange der Bundeswehr**

Für den Fall, dass im Plangebiet Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile oder Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen die jeweils im Gebiet festgesetzte Höhe über NHN überschreiten, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West vorzunehmen.
- Gehölzarbeiten**

Gehölzbestände dürfen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar gefällt bzw. gerodet werden, d.h. außerhalb der Brutzeit.
- Artenschutz**

Die Eignung der Brachfläche in Verbindung mit den offenen Bodenstellen als Brutplatz für die Art Fledermaus ist für die kommenden Brutperioden nicht vollständig auszuschließen. Zur Vermeidung möglicher Konflikte sind im Planbereich östlich der Straße „Zur Bahn“ bauvorbereitende Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen, die von April bis Mitte August dauert. Sind Arbeiten innerhalb dieses Zeitraumes vorgesehen, ist vor deren Beginn der entsprechende Planbereich auf ein tatsächliches Vorkommen zu überprüfen. Bei nachgewiesenen Vorkommen sind Bauarbeiten erst nach Abschluss des Brutgeschäftes durchzuführen.
- Belange der Verkehrssicherheit**

Das dargestellte Sichtdreieck ist von sichtbehindernden Anlagen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs jeder Art über 0,80 m Höhe, gemessen von Straßenkante feitzuhalten.

##### VERMERK (gemäß § 9 Abs. 6a BauGB)

Der Planbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 WHG. Das bedeutet im konkreten Fall, dass der Planbereich bei einem im Mittel alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis (HQ100) überschwemmt werden könnte, wenn die öffentlichen Hochwasserschutzanlagen (hier: Deiche) versagen.

#### Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB und BauVVO sowie der Eintragungen

##### Topographische Zeichen

- Flurstücksgrenze
- Wohnhaus mit Hausnummer
- Wirtschaftsgebäude
- Wasserschleier
- Baum
  - geschützter Baum gemäß Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Xanten mit Stammumfang in m, gemessen in 1m Höhe
- Laterne
- Gully
- Hydrant
- Kanaldeckel
- Höhenlage im Bestand über NHN
- Zaun

##### Sonstiges

- Sichtdreieck
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

##### Grünordnerische Festsetzungen

- Regelungen zu Blumen, Sträuchern und anderen Pflanzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
- Anpflanzung und Erhalt von Sträuchern

##### Allgemeine Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauVVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs.3 BauGB, §§ 16, 18-20 BauVVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- OK max.: 29,80 m Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) als Höchstmaß in Metern über NHN (Bezugspunkt ist Normalhöhennull)
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)
- offene Bauweise
  - nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2 Wo höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Verkehrsrflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung: Fußweg



Art der baulichen Nutzung		Zahl der Vollgeschosse	
Beschreibung der Zahl der Wohnungen			
WA 1	I	WA 2	II
0,4	-	0,4	-
0	△ ED	0	△ ED
SD, WD, KWD	35°-45°	FD, SD, WD	0-45°
WA 3	I	WA 4	I
0,4	-	0,4	-
0	△ ED	0	△ ED
SD, WD, KWD	35-45°	SD, WD, KWD	35-45°

<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt</p> <p>Xanten, 19. NOV. 2013</p> <p>gez. W. Reinhardt L.S.</p>	<p>Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes</p> <p>Fachbereich Plänen und Bauen Sachgebiet Stadtplanung</p> <p>Xanten, 25. NOV. 2013</p> <p>gez. Rabe L.S.</p>	<p>Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 31. OKT. 2012 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.</p> <p>Xanten, 25. NOV. 2013</p> <p>Xanten, 19. NOV. 2013</p> <p>gez. Strunk Bürgermeister L.S. gez. Hotzky Schriftführerin</p>	<p>Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 25. JULI. 2013 bis einschließlich 26. AUG. 2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Xanten, 25. NOV. 2013</p> <p>L.S. Der Bürgermeister I. A. gez. Rabe</p>	<p>Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 01. OKT. 2013 durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen worden ist.</p> <p>Xanten, 25. NOV. 2013</p> <p>Xanten, 20. NOV. 2013</p> <p>gez. Strunk Bürgermeister L.S. gez. Hotzky Schriftführerin</p>	<p>Am 28. NOV. 2013 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 28. NOV. 2013 im Rathaus, Zimmer 212N während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.</p> <p>Xanten, 09. DEZ. 2013</p> <p>L.S. gez. Strunk Bürgermeister</p>	<p><b>Gesetzesgrundlagen</b></p> <p>1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)</p> <p>2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)</p> <p>3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)</p> <p>4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142)</p> <p>5) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/NV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 304)</p> <p>6) Sachliche Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998</p>
---	--	--	--	--	---	--