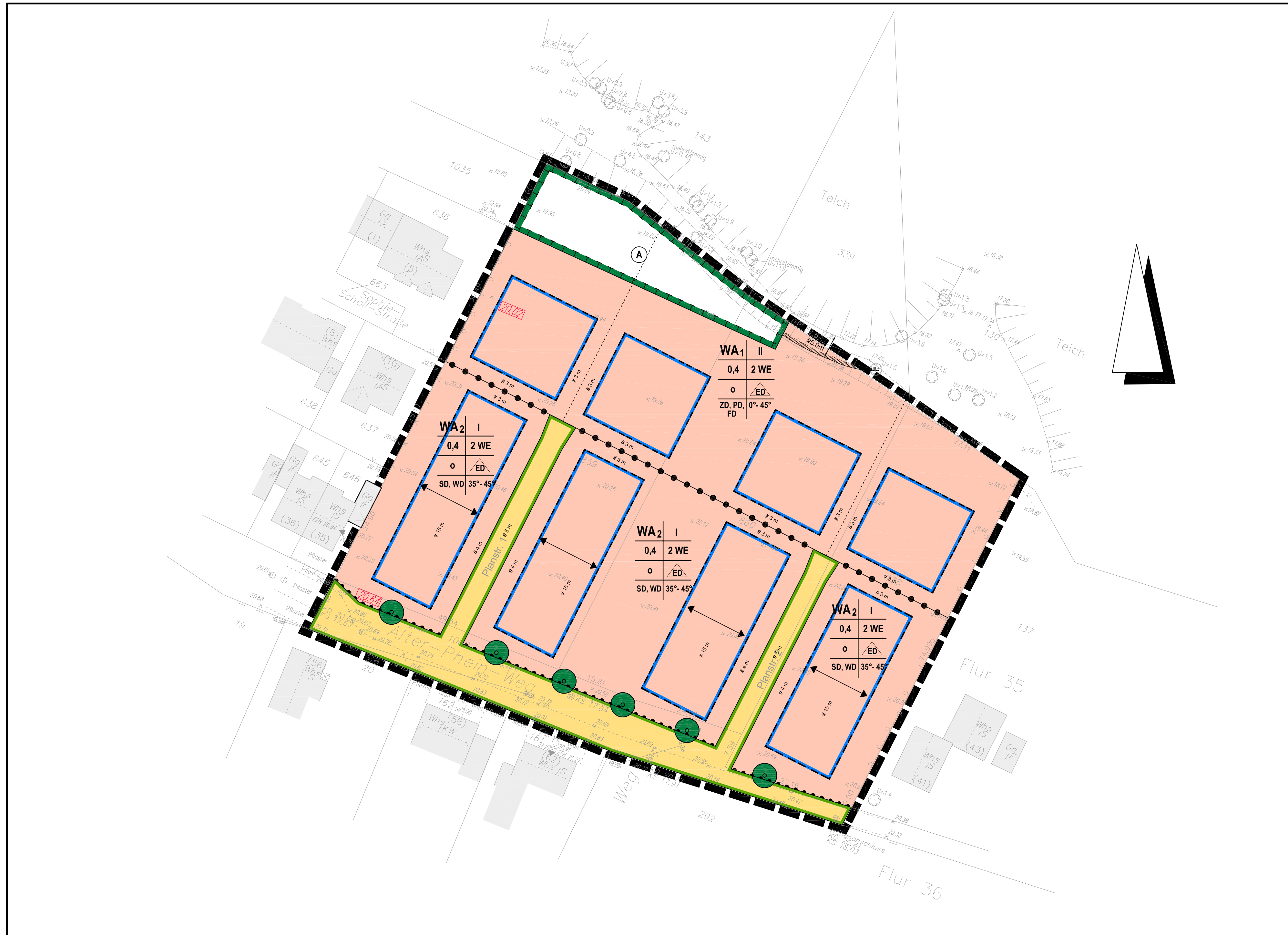


Bebauungsplan Nr. 182 L

"Wohnbebauung zwischen Altem Rheinweg und Abgrabungsgewässer Clossenwoy"

Gemarkung Wardt Flur 35

Maßstab = 1 : 500



Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie der Eintragungen

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 + 6 BauNVO
Zulässig sind in den Gebieten WA1 und WA2:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
Unzulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Gastenbetriebe,
3. Tankstellen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1 **Höhe baulicher Anlagen**
gemäß § 18 BauNVO
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind:
• Im Gebiet WA1 maximal 30,50 m über NNH
• Im Gebiet WA2 maximal 29,15 m über NNH
Bezugspunkt ist „Normalhöhennull“ (NNH), die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhenetz 1992.
Die maximal zulässigen Firsthöhen sind:
• Im Gebiet WA1 maximal 10,50 m (Bezugspunkt ist 20,02 über NNH)
• Im Gebiet WA2 maximal 8,50 m (Bezugspunkt ist 20,64 über NNH)
2.2 **Grundflächenzahl**
gemäß § 19 BauNVO
Es wird in den Gebieten WA1 und WA2 eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30% überschritten werden.
2.3 **Vollgeschosse**
gemäß § 20 BauNVO
Im Gebiet WA1 ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
Im Gebiet WA2 ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss zulässig.
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1 **Bauweise**
gemäß § 22 BauNVO
In allen Baugebieten sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.
3.2 **Stellung der baulichen Anlagen**
gemäß § 20 BauNVO
Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des Baugebiets WA2 sind Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 30 m² so zu errichten, dass ihre Längsachse und Firstrichtung senkrecht zur Achse der Planstraße 1 bzw. 2 (gelbeschildigt) ausgerichtet ist. Die Achse der Verkehrsfläche ergibt sich für jedes Baugrundstück durch geradlinige Verbindung zwischen den äußeren straßenseitigen Grundstückscken des jeweiligen Grundstücks.
- Flächen für Stellplätze und Garagen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 6 BauNVO
4.1 Private Garagen und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 6 BauNVO
5.1 In den Gebieten WA1 und WA2 sind im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Baugrenze (Vorgartenbereich) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit der Ausnahme von Hauseingängen und der Zufahrten zu Stellplätzen nicht zulässig.
5.2 Im Gebiet WA1 sind zwischen den nördlichen hinteren Baugrenzen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
6.1 In den Gebieten WA1 und WA2 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz des Bodens**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
7.1 Stellplätze sowie Nebenanlagen wie Zugänge und Zufahrten dürfen nur in wasserundurchlässiger Bauweise (Porenschicht, Pflasterung mit Raseinfugen, wassergelundener Decke, Schottersteinen o.ä. mit entsprechendem Unterbau) hergestellt werden.
7.2 Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereich) dürfen nicht versiegelt werden. Eine Zufahrt zu einem Stellplatz oder einer Garage im seitlichen Grenzabstand sowie der Zugangsweg zum Hauseingang sind hiervon ausgenommen.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.1 Die mit dem Buchstaben A gekennzeichneten Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je 100 m² Gehölzanzahl sind mindestens 1 Baum und 50 Sträucher einzubringen. Die Pflanzung soll im Dreiecksverband mit Abständen von 1,0 bis 1,5 m zwischen den Gehölzen und je Art in Gruppen zu mindestens 5 Gehölzen erfolgen. Höhenwüchsige Heister können auch einzeln stehen.
Aus den folgenden Kategorien I bis III sind je Kategorie mindestens drei Gehölzarten anzupflanzen. Insgesamt soll die Anpflanzung aus Gehölzen aller drei Kategorien erfolgen und zwar zu folgenden Gehölzarten je Kategorie:
- Gehölze der Kategorie I: 30-40 %
- Gehölze der Kategorie II: 20-30 %
- Gehölze der Kategorie III: 30-50 %
Pflanzfläche Fläche A
Gehölzarten Kategorie I
Spitzahorn (Acer pseudoplatanus), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Steleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata)
Gehölzarten Kategorie II
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Zitterpappel (Populus tremula), Vogelkirsche (Prunus avium), Kirschlorbeer (Prunus cerasifera), Salweide (Salix caprea)
Gehölzarten Kategorie III
Kornelkirsche (Cornus mas), Roter Hirtentiegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenblume (Eryonurus europaeus), Faulbaum (Fraxinus alnus), Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare), Holzapfel (Malus sylvestris), Traubenkirsche (Prunus padus), Brombeere (Rubus fruticosus agg.), Himbeere (Rubus idaeus), Ohrwalde (Salix aurita), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
9. **Grünordnerische Festsetzungen**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie zwischen dem Gebiet WA2 und der Straße „Alter Rheinweg“ sind an den eingetragenen Stellen Bäume neu zu anpflanzen.
Pflanzliste Baumpflanzung
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Baumhasel (Corylus colurna), Gemeine Walnuss (Juglans regia), Holzapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Kirschlorbeer (Prunus cerasifera), Gemeine Birne (Prunus communis), Eberesche (Sorbus aucuparia)
(Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm)
Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.
- Versickerung von Niederschlagswasser**
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW
10.1 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich, daher ist ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.
- Gewässerschutzstreifen**
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 38, 39 WHG und § 90a Abs. 3 LWG NRW
11.1 Es ist ein Gewässerschutzstreifen von mind. 5,0 m zur Clossenwoy einzuhalten.

Gestalterische Festsetzungen
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauD NRW

Dachformen : FD	Flachdach	ZD	Zeltdachdach
SD	Satteldach	PD	Pultdach
WD	Walmdach	OP - 45°	Dachneigung

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauD NRW

- Gestaltung der Außenhaut der Hauptbaukörper**
gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauD NRW
1.1 Als Material der Außenhaut der Hauptbaukörper wird rot bis brauner oder robuster Klinker in glatter oder rauher Ausführung oder Putzfassaden in weissen bzw. Pastellfarben zugelassen. Eine Kombination der Materialien ist möglich.
1.2 Andere Baumaterialien sind lediglich in untergeordneter Maße in weniger als 30 % der Außenhaut der Gebäude zulässig.
1.3 Bei Doppelhaushälften muss eine abgestimmte Gestaltung erfolgen. Als Doppelhaus gelten zwei selbstständig benutzbare Gebäude (Doppelhaushälften), die an der gemeinsamen Grundstücksgränze aneinandergereiht sind, aber im Übrigen freistehen.
- Gestaltung der Dachflächen der Hauptbaukörper**
gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauD NRW
2.1 Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Dachziegeln in den Farbtönen rot bis braun bzw. schwarz bis grau einzudecken. Es dürfen keine bunten, gemauert gebrannten oder glänzenden Dachziegel verwendet werden.
2.2 Im Gebiet WA1 sind Zeltdächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Im Gebiet WA2 sind Satteldächer oder Walmdächer zulässig.
2.3 Im Gebiet WA1 muss die Dachneigung zwischen 0°-45° betragen.
Im Gebiet WA2 muss die Dachneigung zwischen 30°-45° betragen.
- Einfriedungen im Vorgartenbereich**
gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauD NRW
3.1 Einfriedungen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der Straßenverkehrsfläche der geplanten Planstraßen sind nur bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.
3.2 Einfriedungen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der Straßenverkehrsfläche der Straße „Alter Rheinweg“ sind nur in Form einer Hecke bis zu einer Höhe von 1,75 m zulässig. In die Hecke kann ein durchgrünter Zaun integriert werden.
- Abfallbehälter**
gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauD NRW
4.1 Standplätze für Abfallbehälter sind im Vorgartenbereich unzulässig.

Hinweise und Vermerke

- HINWEISE**
- Boden/Grundwasser**
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.
 - Archäologie**
Auf die §§ 15 - 17 sowie 29 DSchG NW wird verwiesen. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden ist die Gemehde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801-776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsgaststätte sind zunächst unverändert zu erhalten.
 - Kampfmittel**
Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) liegt das Plangebiet in einem Kampfmittelbereich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden und es liegt ein diffuser Kampfmittelverschmutzung vor.
 - Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bauabfällen**
Der Einsatz zu den Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Bauabfällen (Recycling-Baustoffe im Straßen- und Erdbau) des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - 963 - 26300 - Nr. 8 - 1573 - 30052 - und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr - VI A 3 - 324045 - vom 09.10.2001 ist aufgrund des hohen Grundwasserstandes und wegen der Hochwassergefährdung zu beachten.
- VERMERKE**
- Hochwasser**
Der Planbereich befindet sich in einem Hochwassererkleidgebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG. Das bedeutet im konkreten Fall, dass der Planbereich bei einem im Mittel alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt werden könnte, wenn die öffentlichen Hochwasserschutzanlagen (hier: Deiche) versagen.

Allgemeine Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0K max. 30,50m über NNH Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) als Höchstmaß in Metern über NNH (Bezugspunkt ist Normalhöhennull)

+20,02 (Bezugspunkt ist N.H.N.)

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

o Offene Bauweise

.ED. Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Anpflanzen : Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen mit Wasserrechtlichen Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 38, 39 WHG und § 90a Abs. 3 LWG NRW)

Gewässerschutzstreifen

Topographische Zeichen

Flurstücksgrenze

Wohnhaus mit Hausnummer

Wirtschaftsgebäude

Sonstiges

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt. Xanten, 13. MRZ. 2014 gez. W. Reinhardt L.S.	Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes Fachbereich Planen und Bauen Sachgebiet Stadtplanung Xanten, 13. MRZ. 2014 I.A. gez. Stork L.S.	Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 02. APR. 2014, nach welchem der Plan als Sitzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll. Xanten, 03. APR. 2014 Xanten, 03. APR. 2014 gez. Strunk Bürgermeister L.S. gez. Hotzky Schriftführer	Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 15. APR. 2014 bis 14. MAI 2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Xanten, 15. MAI 2014 L.S. Der Bürgermeister gez. Stork	Dieser Plan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 15. MAI 2014, durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauD NRW als Sitzung beschlossen worden ist. Xanten, 16. MAI 2014 Xanten, 16. MAI 2014 gez. Strunk Bürgermeister L.S. gez. Hotzky Schriftführer	Am 15. OKT. 2014 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 15. OKT. 2014 im Rathaus, Zimmer 212/II während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt. Xanten, 16. OKT. 2014 L.S.	Gesetzesgrundlagen 1) Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) Nr. V, vom 30.07.2011 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 Wohnstandorten vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 665) 3) Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Planinhalts (Planinhaltsverordnung 1990 - PlanVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) Nr. V, vom 30.07.2011 4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2008 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW, S. 779) 5) Gemeinschaftliche Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 646) (GV. NRW 2022), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Oktober 2012 (GV. NRW, S. 474) 6) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503) 7) Sechste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrsmittelabgasverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2006 (BGBl. I S. 2146) 8) Achte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportplatzabgasverordnung) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1598, 1790), geändert durch die Verordnung vom 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324)
---	--	---	---	---	--	--