

Stadt Xanten Kreis Wesel

Bebauungsplan Nr. 185 V

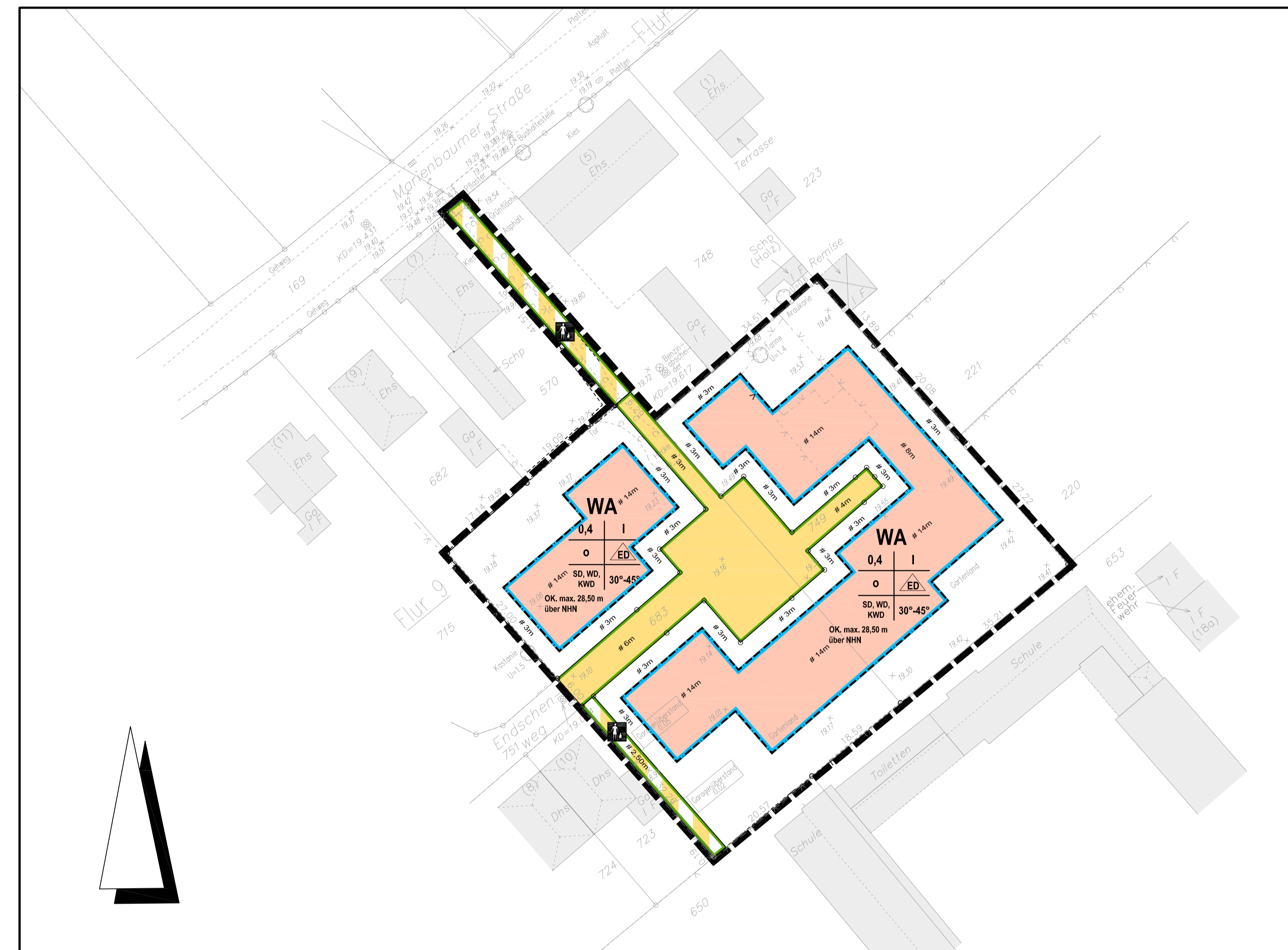
"Endschenweg"

Gemarkung Vynen

Flur 9

Maßstab = 1 : 500

Abschrift



Zeichenerklärung der Festsetzungen nach BauGB und BauNVO sowie der Eintragungen

Topographische Zeichen - - - - - Flurgrenze — Flurstücksgrenze Wohnhaus mit Hausnummer Wirtschaftsgebäude Kanaldeckel Baum Unterflurhydrant - - - - - Zaun Sonstiges Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	Allgemeine Festsetzungen Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Allgemeine Wohngebiete Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO) Offene Bauweise Nur Einzel- 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: Fußweg
---	---

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauO NRW)

- Baugestalterische Festsetzungen**
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)
- Gestaltung der Fassaden der Hauptbaukörper**
 - Als Material der Außenhaut der Hauptkörper wird roter bis rotbrauner oder rotbunter Klinker in glatter oder rauher Ausführung oder Putzfassaden in weißen bzw. Pastelltönen festgesetzt. Eine Kombination der Materialien möglich.
 - Andere Baumaterialien sind lediglich in untergeordnetem Maße an weniger als 30% der Fassade 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 der Hauptbaukörper**
 - 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 zwischen 30° - 45° betragen. Das Dach ist als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach auszubilden.
 - Bei Doppelhaushälften muss eine Abstimmung erfolgen, so dass die Dachfläche einheitlich gestaltet ist.
 - Einfriedigungen im Vorgartebereich**
 - Einfriedigungen im Vorgartebereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenzugewandten Baugrenze) sind nur in der Form von Hecken mit einer Höhe bis maximal 1,00 m zulässig. In die Hecke kann ein durchgrünter Zaun integriert werden.

HINWEISE

- Kampfmittel**
Im Plangebiet besteht der konkrete Verdacht eines Schützenlochs aus dem Zweiten Weltkrieg. Für den restlichen Teil der Fläche liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Luftbildern und historischen Unterlagen zufolge haben dort jedoch Kampfhandlungen stattgefunden. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen, bei Ausgrabungen wird eine schichtweise Abtragung empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten und Pfahlgründungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Für die Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind verschiedene Auflagen zu erfüllen, siehe „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland bei der Bezirksregierung Düsseldorf.“
Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf und das Ordnungsamt der Stadt Xanten zu benachrichtigen.
- 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 festgesetzte Höhe von 28,50 m 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 werden, d.h. außerhalb der Brutzeit.

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Allgemeines Wohngebiet
(gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauNVO)
Allgemein zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Läden, die in nicht unerheblichem Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (z.B. Sexshops, Videotheken mit diesem Angebot),
4. Gewerbebetriebe, die auch dem entgeltlichen Geschlechtsverkehr dienen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO)
2.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt.
2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um nicht mehr als 30 % überschritten werden.
2.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 28,50 m über NHN. Bezugspunkt ist „Normalhöhenull“ (NHN), die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.
2.3 Zulässig ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss.
3. **Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 Abs. 1 BauNVO)
3.1 Im gesamten Baugebiet sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.
3.2 Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgartebereich) dürfen nicht versiegelt werden. Eine Zufahrt zu einem Stellplatz / Carport bzw. einer Garage in der seitlichen Abstandfläche sowie der Hauszugangsweg sind hiervon ausgenommen.
4. **Flächen für Stellplätze und Garagen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
4.1 Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
4.2 Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Garagen und Carports ist um bis zu 5 m erlaubt.
5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
5.1 Es sind maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.
6. **Verkehrungen zum Immissionsschutz**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Im Plangebiet sind die Außenbauteile der Gebäude an den Fassaden gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereichs II der DIN 4109 zu realisieren. Dementsprechend sind für die Außenhaut der Gebäude (einschließlich Fenster und Türen) Materialien mit bewerteten Schalldämm-Maßen Rw,R von mindestens 30 dB zu verwenden.
6.2 In Aufenthaltsräumen, die als Schlafräume genutzt werden, sind zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen einzubauen.
7. **Grünordnerische Festsetzungen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
7.1 Im gesamten Baugebiet sind Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise (Porensstein, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen o.ä. mit entsprechendem Unterbau) herzustellen.
8. **Versickerung von Regenwasser**
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51 u LWG NRW)
8.1 Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser ist durch geeignete Maßnahmen der Versickerung zuzuführen.

VERMERK (gemäß § 9 Abs. 6a BauGB)

- Hochwasserschutz**
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 (HQ 100) überschwemmt werden könnte, wenn die öffentlichen Hochwasserschutzanlagen (hier: Deiche) versagen.

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

Xanten, 11. APR. 2014

gez. W. Reinhardt L.S.

Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes

Fachbereich Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 11. APR. 2014

i.A. gez. Stork L.S.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 14. APR. 2014 bis 13. MAI. 2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Xanten, 14. MAI. 2014

L.S. Der Bürgermeister
I. A. 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 § 88 BauO NW als Satzung beschlossen worden ist.

Xanten, 19. MAI. 2014

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

Am 21. MAI. 2014 ist gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 21. MAI. 2014 im Rathaus, Zimmer 212/N während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Xanten, 22. MAI. 2014

L.S. gez. Strunk
Bürgermeister

Gesetzgrundlagen

- 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)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 2 des Gesetzes vom 22.07.2013 (BGBl. I S. 3509)
- 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 23.03.2013 (GV. NRW. S. 142)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666)/GV. NW. 2023, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564)
- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-Schutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2346)
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärm-Schutzverordnung - 18. BImSchV) vom 18.07.1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 09.02.2006 (BGBl. I S. 324)
- DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise (Ausgabe 1989-11)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 G des Gesetzes vom 08.04.2013 (BGBl. I S. 734, 741 ff.)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133)