

Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskaster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen wird hiermit bescheinigt.

Xanten, 20. JULI 2018	L.S.
gez. W. Reinhardt	
Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes	
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege Sachgebiet Stadtplanung	
Xanten, 20. JULI 2018	L.S.
I.A. gez. Gerritz	
Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 07. DEZ. 2016 „nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.“	
Xanten, 24. JUL. 2018	Xanten, 24. JUL. 2018
gez. Götz Bürgermeister	gez. Hotzky Schriftführerin
L.S.	L.S.
Dieser Plan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 15. MAI 2018 „durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden ist.“	
Xanten, 24. JUL. 2018	Xanten, 24. JUL. 2018
gez. Götz Bürgermeister	gez. Hotzky Schriftführerin
L.S.	L.S.
Dieser Plan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 15. MAI 2018 „durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden ist.“	
Xanten, 24. JUL. 2018	Xanten, 24. JUL. 2018
gez. Götz Bürgermeister	gez. Hotzky Schriftführerin
L.S.	L.S.
Am 25. JUL. 2018 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, dass der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und dass der Plan ab 25. JUL. 2018 im Rathaus, Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Denkmalpflege, Sachgebiet Stadtplanung, 3. OG Neubau während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.	
Xanten, 25. JUL. 2018	
L.S.	gez. Götz Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN HINWEISE UND VERMERKE
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. 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 BauWO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6, 9 BauWO)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 Schenk- und Speisewirtschaften.
- Unzulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
 2. Läden, die in nicht unerheblichen Umfang Güter sexuellen Charakters anbieten (z.B. Sexshops, Videotekken mit diesem Angebot),
 4. Gewerbebetriebe, die auch dem entgegenlichschen Geschlechtsverkehr dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauWO)

- 2.1. Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt.
- 2.2. Zulässig ist eine Bebauung mit maximal einem Vollgeschoss.
- 2.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 29,50 m über NHN. Bezugspunkt ist „Normalhöhennull“ (NHN), die Bezugsfläche für Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992.

3. Bauweise und die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 Abs. 1 BauWO)

- 3.1. Im gesamten Baugebiet sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten.
 - 3.2. Der Vorgarten ist zu begrünen und darf nicht versiegelt werden. Eine Zufahrt zu einem Stellplatz / Carport / Garage 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 BauWO)
- 4.1. Garagen, Stellplätze und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.
 - 4.2. Garagen müssen auf der Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5 m zu erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

5. Flächen für Nebenanlagen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauWO)

- 5.1. Nebenanlagen mit der Ausnahme von Zufahrten zu Stellplätzen sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Gleiches gilt für bauliche Anlagen, die nach BauD NRW in den Abstandsflächen zulässig wären.
- 6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 6.1. Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

7. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. II BauGB)

- 7.1. Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wartefläche“ ist die Errichtung eines Unterstandes zulässig.
- 7.2. Entlang den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Verkehrsanschlüsse für Kraftfahrzeuge nicht zulässig.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 8.1. Im Bereich des Vorgartens (allgemeines Wohngebiet) wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers Stadtwerke Kalkar GmbH & Co. KG festgesetzt.

9. Beseitigung von Niederschlagswasser
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 44 LWG NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

10. Öffentliche Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1. Zweckbestimmung „A“
Die öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung „A“ dient der Aufenthaltsqualität.

11. Hochwasserrisiko-Gebiet
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

11.1. Die Errichtung von Heizkörperanlagen ist innerhalb des Hochwassergefahrenbereichs nicht zulässig.

12. Grünordnerische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB; § 3 Abs. 2 Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Xanten)

- 12.1. Die alle zu erhalten festgesetzten Bäume dürfen nicht entfernt werden. Ist eine Fällung notwendig, hat auf dem Grundstück ein Ersatz gleicher Art, an gleicher Stelle mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu erfolgen.
- 12.2. Eine Anordnung von Nebenanlagen mit entgegenliegender Bodeneingriffen im Bereich der Baumkronen ist unzulässig.
- 12.3. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauD NRW)

Baugestalterische Festsetzungen
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauD NRW)

- 1. Einfriedungen im Vorgartenbereich**
1.1. Im Vorgarten dürfen Einfriedungen (Zäune, Hecken, Mauern) eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Die Festsetzung erlaubt die freie Wahl der Materialien.
- 2. Dachform und Dachneigung**
2.1. Garagen, überdachte Stellplätze und Carports sind mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach zu errichten. Die Dachneigung darf maximal 10° betragen.

HINWEISE

1. Kampfmittel

Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen.

Erfoligen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie etwa Rammarbeiten, Pfahlrundungen etc., so wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise für diesen Fall ist dem Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf zu entnehmen, welches bei der Ordnungsbehörde der Stadt Xanten eingesehen werden kann.

2. Grundwasserstand

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

3. Grundwasserentnahme

Gemäß Punkt 3.3 der Hygiene-Richtlinien für die Anlage und Erweiterung von Begräbnisplätzen soll die Entfernung von einem Begräbnisplatz bis zum nächsten Brunnen mindestens 100 m betragen. Geringere Abstände können im Einzelfall im Einvernehmen mit der zuständigen Wasserbehörde zugelassen werden, die - wenn sie untere Wasserbehörde ist - die Stellungnahme des zuständigen staatlichen Umweltamts herbeizuführen hat.

4. Baugrund

Vor Baubeginn sollten die Baugrundeigenschaften, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, objektsbezogen untersucht und bewertet werden.

5. Archologische Funde und Befunde

Beim Auftreten archologischer 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.

6. Artenschutz

Bei Vorkommen planungsrelevanter Arten bzw. deren Forpflanzungs- und Ruhestätten sind die Bauarbeiten (Baufeldfreimachung, Geländeerodungen, etc.) umgehend zu unterbrechen und die Untere Naturschutzbehörde zu informieren.

7. 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 29,50 m über NHN überschreiten, ist in jedem Einzelfall eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West vorzunehmen.

8. Belange der Stadtwerke Kalkar GmbH & Co. KG

Das Pflanzen von Bäumen im Bereich der Wasserleitungen ist unzulässig, wenn die Betriebssicherheit und die Reparaturmöglichkeiten beeinträchtigt werden. Vor Baubeginn sind Baumstandorte und entsprechende Sicherungsmaßnahmen mit der Stadtwerke Kalkar GmbH & Co. KG abzustimmen.

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 Hochwassereignis (HQ₁₀₀) überschwemmt werden könnte, wenn die öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen (hier: Deiche) versagen.

Topographische Zeichen

- Flurstücksrennze
- 882 Flurstücksnummer
- (2) Vorhandene Gebäude
- Baum
- Latene
- Gully
- Hydrant
- Karndackel
- *2,105 Höhenlage im Bestand über NHN

Zeichnerische Festsetzungen

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

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauWO)

WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen
0,4 Grundflächenzahl
0,9 Geschobflächenzahl

1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
^{Ordnung} **20,50** Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) ^{über NHN}
^{Bezugspunkt} (ist Normalhöhenull)

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

0 Offene Bauweise
1 Einzel u. Doppelhäuser
2 Baugrenze

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

1 Straßenverkehrsflächen
2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen

3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

4 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5 Zweckbestimmung:
-Wertefläche
-Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Abs. 6 BauGB)

off. Öffentliche Grünflächen
Zweckbestimmung:
-A-

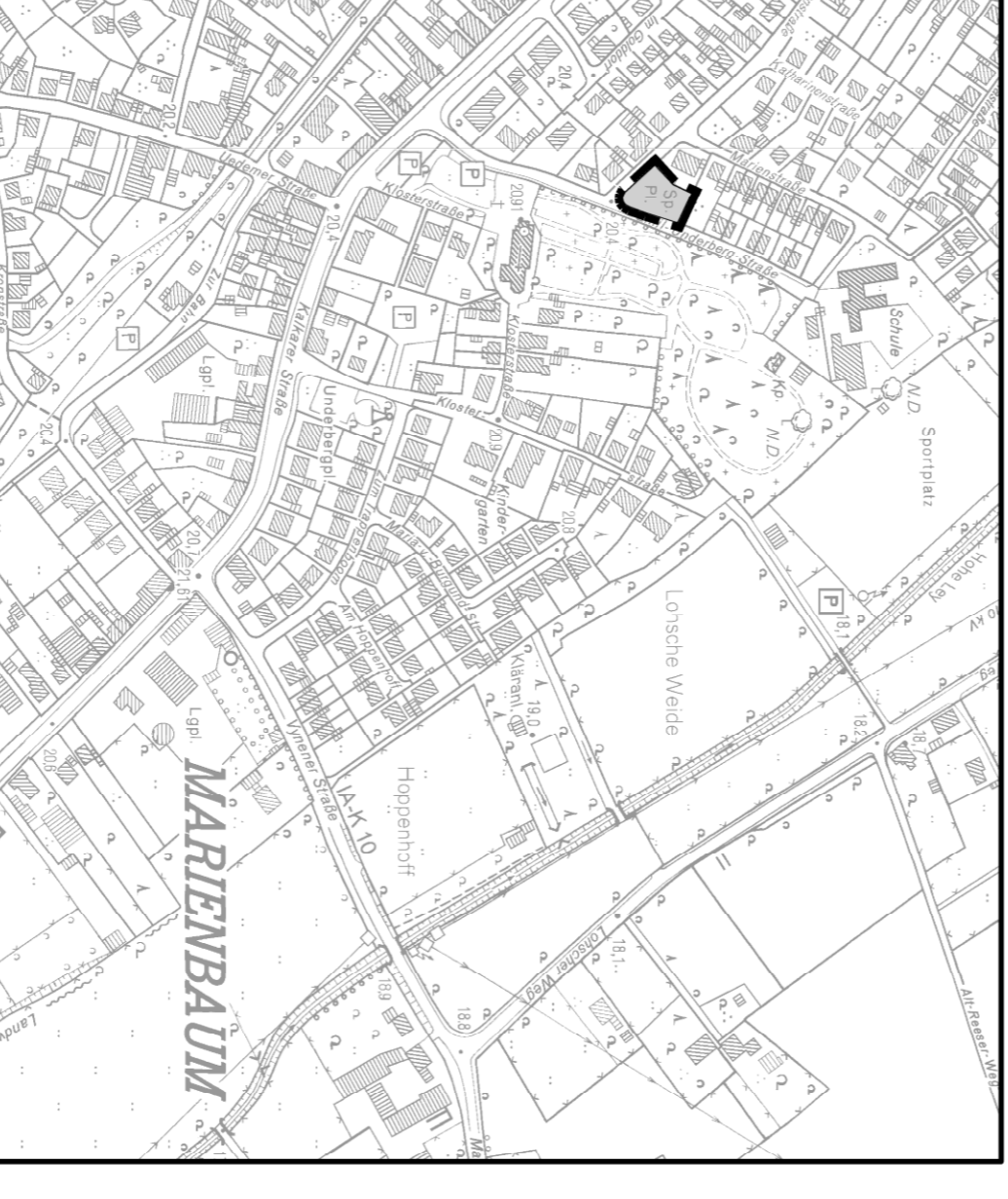
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1 Erhaltung: Bäume

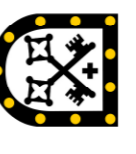
Sonstige Planzeichen
1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2 Vorgartenbereich

3 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche



Übersichtsplan ohne Maßstab

STADT XANTEN  **KREIS WESEL**

Gemarkung Marenbaum
Flur 1
Maßstab 1 : 250

BEBAUUNGSPLAN NR.45 M-7-Änderung
Wohnbebauung
Birgittenstraße / Emil-Underberg-Straße

LEITUNGSRECHT
Nutznießer: Stadtwerke Kalkar GmbH & Co. KG