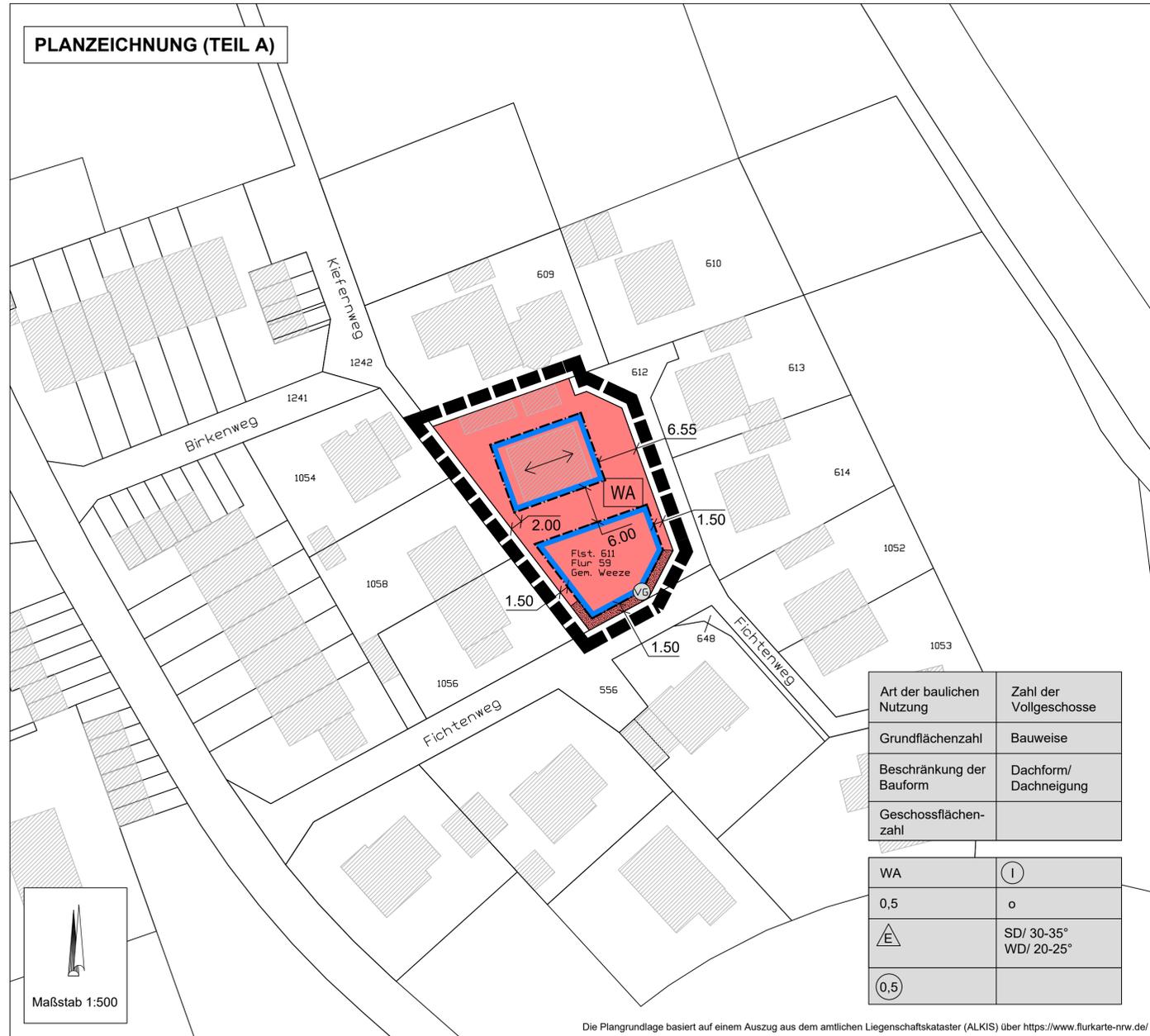


BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - ERDGRABENWEG - 12. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



| | |
|---------------------------|--------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Bauweise |
| Beschränkung der Bauform | Dachform/ Dachneigung |
| Geschossflächenzahl | |
| WA | 1 |
| 0,5 | o |
| E | SD/ 30-35° WD/ 20-25° |
| 0,5 | |

Die Plangrundlage basiert auf einem Auszug aus dem amtlichen Liegenschaftskataster (ALKIS) über <https://www.flurkarte-nrw.de/>

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
 - In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt und festgesetzt.
 - Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sowie durch an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 überschritten werden.
 - Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,5 festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf ein Vollgeschoss festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen mit den Gebäuden baulich oder funktional verbundene Terrassen die festgesetzte Baugrenze bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschreiten.
 - Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Terrassenüberdachungen - die unmittelbar mit dem Hauptgebäude verbunden sein müssen - sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Anzahl der Garagen/ Carports wird auf 2 Stück pro Einfamilienhaus begrenzt.
- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**
 - Einfriedigungen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzone sind Einfriedigungen ausschließlich zulässig in Form von Hecken bis zu 0,8 m Höhe. Zaune sind hier nicht zulässig.

HINWEISE (TEIL C)

- Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen**

Um Brutplatzverluste und Tötungen von Jungvögeln auszuschließen, sind Gehölzrodungen außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen und künstliche Nisthilfen im selben Zeitraum aus den Bauflächen zu entfernen.
- Bodenschutz/ Grundwasserschutz**

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Die einschlägigen Richtlinien zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung sind zu beachten. Daher sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und entsprechend ihrer Herkunft im Plangebiet bzw. planextern wieder einzubauen. Der Baubetrieb hat zum Schutz des Bodens und des Grundwassers gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 4 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu erfolgen, dass keine Flächen - z.B. durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge - belastet werden.
- Erdbebengefährdung**

Das hier relevante Planungsgebiet liegt in der Gemeinde Weeze, Gemarkung Weeze und ist der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen. Hieraus ergeben sich gemäß DIN 4149 für „übliche Hochbauten“ keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen.
- Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.
- Bodendenkmäler**

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Archäologische Bodenfunde und Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NRW vom 1. Juni 2022 der Gemeinde Weeze oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN

- Die gesetzlichen Grundlagen der Planung bilden wie folgt:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
 - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport - V A 3 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.3.2005
- Für die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes liegen zugrunde:
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
 - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 1 ÄndG vom 1.2.2022 (GV. NRW. S. 139)
 - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5)
 - Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)
 - Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie).

VERFAHRENSVERMERKE

- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Der Rat der Gemeinde Weeze hat am XX.XX.20XX gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 12. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom XX.XX.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX ortsüblich bekannt gemacht.
- Weeze, XX.XX.20XX Siegel Bürgermeister
-
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- 12. Änderung, der Begründung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Rat der Gemeinde Weeze am XX.XX.20XX gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Weeze, XX.XX.20XX Siegel Bürgermeister
-
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am XX.XX.20XX zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Weeze, XX.XX.20XX Siegel Bürgermeister
-
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Entwurf des Bebauungsplans Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- 12. Änderung, die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX öffentlich ausgelegt.
- Weeze, XX.XX.20XX Siegel Bürgermeister
-
- Prüfung der Stellungnahmen durch Abwägung der öffentlichen und privaten Belange (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 1 Abs. 7 und § 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB)**
Der Rat der Gemeinde Weeze hat am XX.XX.20XX die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 1 und 2 BauGB geprüft. Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes wurden nicht vorgebracht.
- Weeze, XX.XX.20XX Siegel Bürgermeister
-
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Der Rat der Gemeinde Weeze hat am XX.XX.20XX den Bebauungsplan Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- 12. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss vom gleichen Datum gebilligt.
- Weeze, XX.XX.20XX Siegel Bürgermeister
-
- In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Ausfertigung**
Der Bebauungsplan Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- 12. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
- Weeze, XX.XX.20XX Siegel Bürgermeister
-
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist in der Zeit vom XX.XX.20XX bis einschließlich XX.XX.20XX durch Aushang an den durch die Hauptsatzung der Gemeinde Weeze bestimmten Aushangstellen ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
- Die Satzung ist am XX.XX.20XX in Kraft getreten.
- Weeze, XX.XX.20XX Siegel Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A) FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - WA 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,5 2.5. Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 3.5. Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Anforderungen an die Gestaltung
 - Firstrichtung
 - Vorgarten

- Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)
- Gebäude vorhanden
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer



GEMEINDE WEEZE

Bebauungsplan Weeze Nr. 3 - Erdgrabenweg - 12. Änderung Planzeichnung mit Festsetzungen

| | | | |
|---|---|---|--|
| Bebauungsplan Fassung: Entwurf bestehend aus: | | Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) | Textliche Festsetzungen (Teil B), örtliche Bauvorschriften und Hinweise (Teil C) |
| Plan-Nr.: | Datum: | 29.03.2023 | |
| 2303.06.01a | Projektbearbeiter: | Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Sabine Seeling-Kappert B.Sc. Landschaftsarchitektur Marian Wenzke | |
| Maßstab: | Projektzeichner: | B.Sc. Landschaftsarchitektur Marian Wenzke | |
| 1:500 |  | | |
| Plangröße: | | | |
| 78 x 55 cm | Auf der Schanz 68 47652 Weeze-Wemb Tel. 02837/961277 Fax. 961276 E-mail: seeling.kappert@t-online.de | | |