

Bebauungsplan Weeze Nr. 42 "Wohnquartier Alte Heerstraße"

Gemeinde Weeze



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - GH max. Gebäudehöhe als Höchstmaß
 - TH max. Traufhöhe als Höchstmaß
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o Offene Bauweise
 - o Bauweise
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen pro Wohngebäude
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - F Fußweg
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- A Aufstellfläche für Abfallbehälter

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

☉ ☉ ☉ ☉ ☉ ☉	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. textliche Festsetzung 5.4)
■	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
■	Lärmschutzwand: Höhe 2 m
▲ ▲ ▲ ▲	Kennzeichnung des Bereichs zum Ausschluss von Außenwohnbereichen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3)

WA	WA	WA
1	2	3
z Wo	z Wo	z Wo
0,5	0,6	0,4
I	II	II
o	o	o
TH max.	TH max.	TH max.
4,5 m	6,5 m	10,0 m
GH max.	GH max.	GH max.
10,0 m	10,0 m	12,0 m
-	-	-
-	-	-

Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

- Gebäude lt. Kataster
- Gebäude lt. Kataster (Abriss geplant)
- Bestehende Flurstücksgrenze
- Bestehende Flurstücksnummer
- Bestehende Flurgrenze
- Höheänge ü. NNH
- Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten:
 - zulässig:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und
 - ausnahmsweise zulässig:
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen
 - nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,75 überschritten werden.
Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.
- Gebäudehöhenfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2, 18 BauNVO)
3.1 In der Planzeichnung sind Höhenbezugspunkte im Grenzbereich des Plangebietes zu den angrenzenden Verkehrsflächen in Meter über NNH dargestellt. Für die Baugrundstücke ist jeweils der in der überbaubaren Grundstücksfläche angegebene Bezugspunkt maßgeblich.
3.2 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass die maximal zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Schornsteine und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 1,50 m überschritten werden können.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
4.1 In allen Baugebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
4.2 Garagen, die innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, dürfen die hintere Gebäudewand des Hauptbaukörpers um max. 3,00 m überschreiten, auch wenn die hintere Gebäudewand auf der Baugrenze ausgebildet wird.
- Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
5.1 Die nicht von baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Mindestens 15% dieser Flächen sind mit standortgerechten und einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.
5.2 Die Dachflächen der Garagen und Carports im gesamten Plangebiet sind extensiv mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
5.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Vorgärten (Bereiche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baufluchtlinie) vollständig mit Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind notwendige Vegetations- und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen.
5.4 Die im Osten des Plangebiets festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist mit Sträuchern zu bepflanzen.
Die Pflanzung der Sträucher soll mit Abständen von 1,0 m x 1,0 m zwischen den Pflanzen erfolgen. Es ist eine Anwachspflege von mindestens 3 Jahren zu gewährleisten. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang sind die Gehölze nachzupflanzen.
Die Bepflanzung soll mit Pflanzensorten der nachfolgenden Vorschlagsliste erfolgen:
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Euonymus europaeus (Pflaumenhütchen), Prunus spinosa (Schlehe), Rhamnus frangula (Faulbaum), Rosa canina (Hundsrose), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder), Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)
Die Sträucher müssen mindestens folgende Pflanzqualität aufweisen: 2 x v, 50-80 cm, He.
Zur Untersaat ist ein Saatgut mit mehrjährigen heimischen Kräutern ohne Gräser zu wählen.
- Maßnahmen und Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
6.1 Gemäß dem in der Planzeichnung mit der Signatur festgesetzten Verlauf ist eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 25 m zu errichten. Die Wand muss eine Höhe von 2,0 m über Geländebearbeitung aufweisen. Bei der Errichtung der Wand ist zu beachten, dass diese keine Öffnungen aufweist und ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 24 dB erreicht.
6.2 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Außenbereichen nach DIN 4109 (2019-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges gemäß DIN 4109-1 (2019-01) erfüllen.
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile berechnen sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumannen nach folgender Gleichung:
R'w,ges = La - KRaumart (nach DIN 4109-1:2018-01 Gleichung (6))
Für die unterschiedlichen Raumarten gelten folgende Anforderungen:
KRaumart = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume und Ähnliches
KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
Der maßgebliche Außenlärmpegel La (mit Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung gemäß Kapitel 4.4.5.1 der DIN 4109-2) ist in der Beikarte zur Plankunde dargestellt.
Für Schlafräume und Kinderzimmer, vor denen zur Nachtzeit Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.
Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, soweit für die konkrete Bebauungssituation gutachterlich für die Fassade ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
6.3 An den der Kevelerer Straße ausgerichteten Außenwänden von Wohngebäuden innerhalb des WA3 mit einem Winkel von kleiner 90°, bezogen auf die der Signatur ▲▲▲ gekennzeichnete Baugrenze, sind keine Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) zulässig.

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
 - Ga = Garagen
 - St = Stellplätze
 - Ca = Carports
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
 - Umgrenzung einer Fläche mit gewerblicher Lärmvorbelastung (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Für das Plangebiet ist von einer gewerblichen Lärmvorbelastung von bis zu 60,1 dB(A) auszugehen.

Der Satzungsbeschluss des Rates vom nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde am mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans ortsüblich bekannt gemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf folgende Vorschriften hingewiesen:

- § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB
- § 215 Abs. 1 BauGB
- § 7 Abs. 6 GO

Dieser Bebauungsplan hat am heutigen Tage Rechtskraft erlangt.

Weeze, den

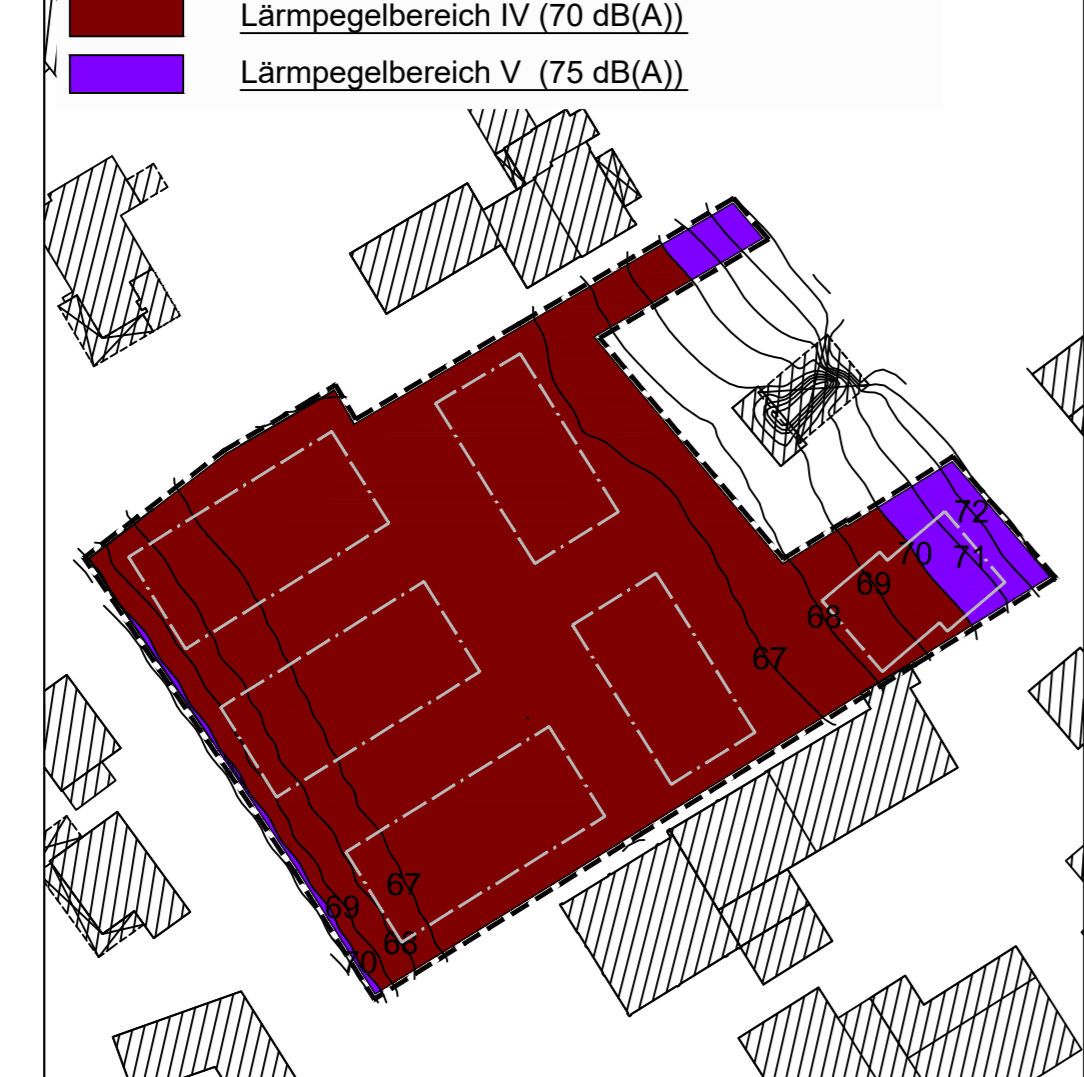
Bürgermeister

Hiernit wird bescheinigt, dass der Bebauungsplan mit dem Satzungsbeschluss des Rates vom übereinstimmt.

Weeze, den

Bürgermeister

Beikarte



Rechtsgrundlagen

- Der Bebauungsplan wurde nach folgenden Rechtsgrundlagen aufgestellt:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW S. 421), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Änderungfassung

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastermehrwert (.....) übereinstimmt und 1. dass die Darstellung mit dem amtlichen Katastermehrwert (.....) übereinstimmt und 1. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Weeze, den

Ob. Verm. Ing.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig ist, mit Ausnahme der nach dem errichteten baulichen Anlagen und Flurstücksveränderungen, die für die Festsetzungen in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich sind.

Der Bürgermeister der Gemeinde Weeze - Fachbereich Bauen, Planen und Umwelt -

Weeze, den

Bürgermeister

Gemäß §§ 2 und 13a BauGB hat der Rat der Gemeinde Weeze am die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet sowie gemäß §§ 3 und 4 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beschlossen.

Weeze, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Weeze zur Aufstellung dieses Bebauungsplans vom wurde vom bis zum ortsüblich bekannt gemacht.

Weeze, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gem § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom bis einschließlich in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

Weeze, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO in der - durch Eintragung geänderten - Fassung vom Rat der Gemeinde Weeze am als Satzungsbeschluss worden.

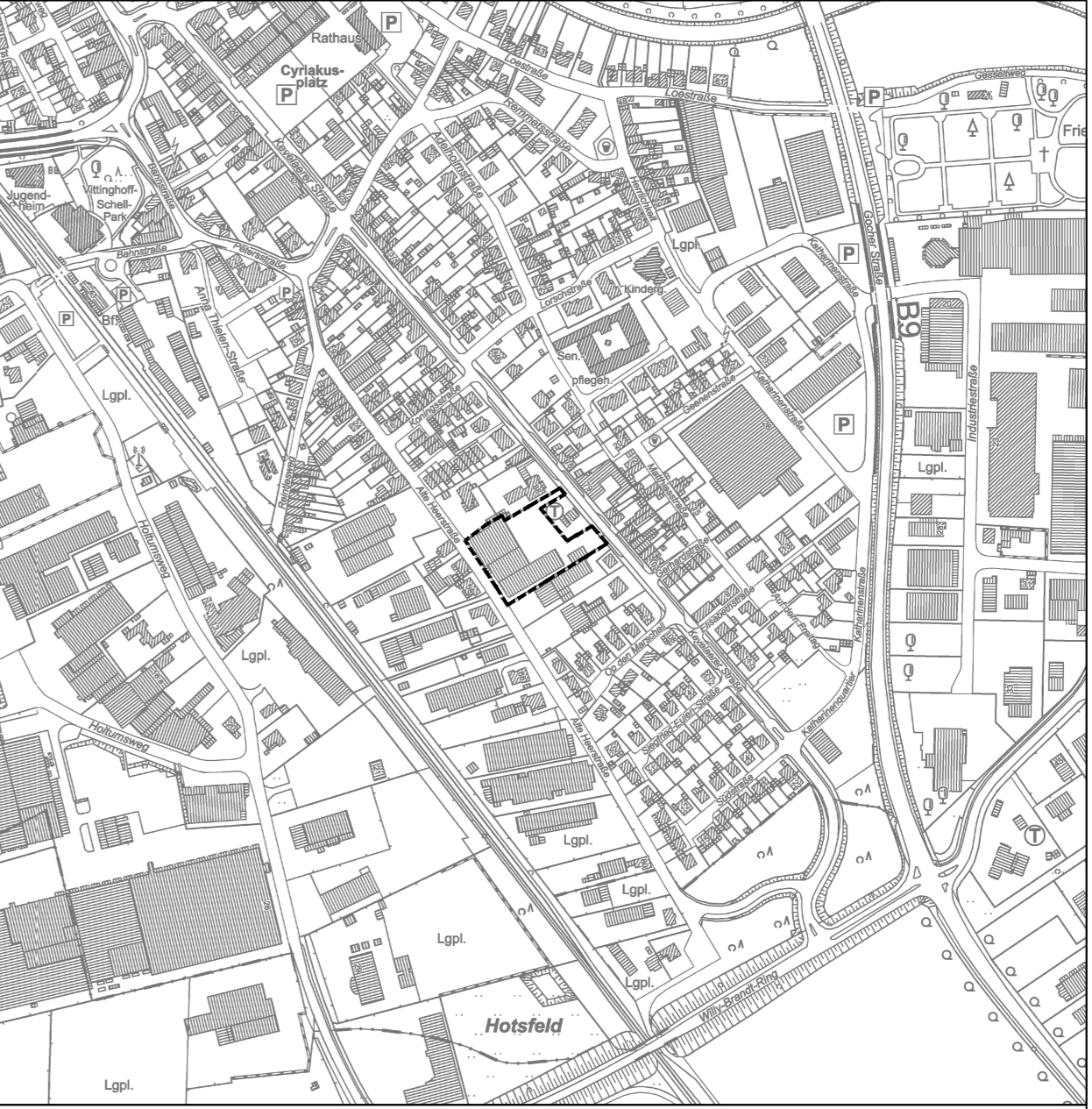
Weeze, den

Bürgermeister

Ratsmitglied

Hinweise

- Archologische Bodenfund- u. Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1990 der Gemeinde Weeze oder dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Kanten, Kevelerer Straße 3, 46509 Xanten, Tel. 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.
- Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufmanglungen und Bombenabwürfe. Eine Kartmittellüberprüfung der zu überbauenden Flächen im ausgewiesenen Bereich wird empfohlen. Die Beantragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kartmittellüberprüfung“. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. In diesem Fall ist das Merkblatt für Baugrundergriffe der Bezirksregierung zu beachten.
- Bodenschutzmaßnahmen:
Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln; sachgerechter Auftrag und Lagerung von Oberboden, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18915, DIN 18320 und DIN 19731. Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (ausgeglichene Massenbilanz), sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbauort hervorgerufen werden. Die Grundsätze des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung sowie die DIN 19731 sind zu beachten. Zukünftige nicht zur Versiegelung vorgesehene Flächen sind während der Bauarbeiten nicht mit schwerem Gerät zu befahren, um eine Verdichtung des Bodens zu verhindern. Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens außerhalb von geplanten baulichen Anlagen sollten mit Raupenfahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen. Böden sollen nur in trockenem Zustand befahren bzw. bearbeitet werden. Dabei ist der Zeitpunkt für Erdarbeiten, wie z.B. Abtrag, Umlagerung und Wiedereinbau, auf Witterung und Bodenfeuchte abzustimmen. Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die (Wieder-)Herstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe dürfen nicht auf dem Grundstück vergraben oder verbrannt werden. Bei der Wahl der Baumaterialien im Erd- (und Straßen)oberbau sind die bodenschutz- und wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten.
- Das Gutachten „Archäologische Fachbeitrag zum Bebauungsplans Nr. 42 „Wohnquartier - Alte Heerstraße“ der Gemeinde Weeze“ der StadtUmbau Ingenieurgesellschaft mbH, Keveler vom 20.09.2021 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
- Das Gutachten „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Alte Heerstraße/Kevelerer Straße in Weeze“ des Sachverständigenbüro Peutz, Consult, Düsseldorf, vom 19.01.2022 ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans.
- Die DIN 4109 (2018 Teil 1 und 2) liegt im Rathaus der Gemeinde Weeze, Fachbereich 6: Bauen, Planen und Umwelt, innerhalb der allgemeinen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung gemeinsam mit diesem Bebauungsplan, der Begründung und den ihr zugrunde liegenden Gutachten zur Einsicht aus.
- Aufgrund der bestehenden Altlastenproblematik ist der Unteren Bodenschutzbehörde spätestens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ein gutachterliches Konzept zum Umgang mit den Verunreinigungen vorzulegen. In diesem ist darzustellen, wie gesunde Wohnverhältnisse nachhaltig hergestellt werden und wie bestehende Verunreinigungen nachhaltig gesichert oder saniert werden. Grundsätzlich sind alle Eingriffe in den Boden mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Es dürfen keine Maßnahmen vorgenommen werden, die den Bestand oder die Betriebssicherheit bestehender Versorgungsleitungen gefährden. Das Pflanzen von Bäumen ist im Bereich von Leitungen unzulässig, wenn hierdurch die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit beeinträchtigt werden. Baumstandorte und Sicherungsmaßnahmen sind im Vorfeld mit den betroffenen Leitungsträgern abzustimmen.



Gemeinde Weeze
Bebauungsplan Weeze Nr. 42
"Wohnquartier Alte Heerstraße"
Gemarkung Weeze, Flur 63

Bearbeitet: Hardt/Bertram/Emken Stand: 06/2022

M 1:500

StadtUmbau GmbH
Bauingenieurstraße 10
Wallehrstraße 2
D-47523 Keveler
T: +49 (0)2832 / 97 29 29
F: +49 (0)2832 / 97 29 00
info@stadtumbau-gmbh.de
www.stadtumbau-gmbh.de