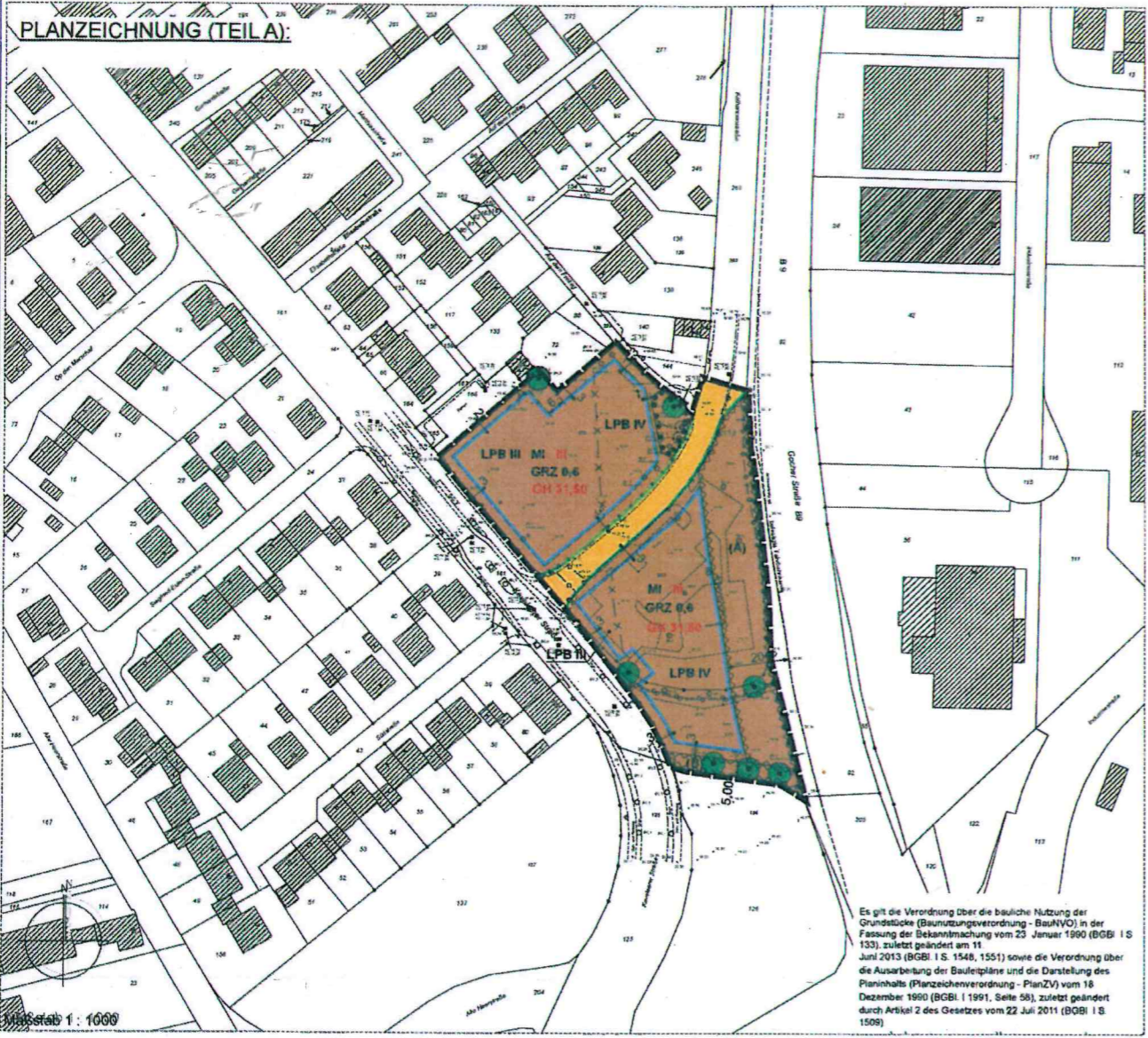


BEBAUUNGSPLAN WEEZE NR. 6 A "KATHARINENQUARTIER"



ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
z.B. GRZ 0,6	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GH 31,50	Gebäudehöhe über NormalNull (NN), als Höchstmaß in Metern	§ 16 und § 19 BauNVO
III	Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 und § 20 BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Verkehrflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Strassenverkehrsfläche		
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern		

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
●	Zum Erhalt festgesetzter Einzelbaum, siehe Festsetzung (Teil B) Nr. 6.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
—	Sonstige Planzeichen	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, siehe Festsetzung (Teil B) Nr. 4.	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
-x-x-	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (z.B. LPB III)	
---	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
---	Anbauverbotszone	
▨	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
▨	Vorhandene Gebäude	
---	Vorhandene Flurstücksgrenze	
z.B. 56	Flurstücksbezeichnung	
—	unterirdische Bestandsleitung (Niederspannungskabel, Mittelspannungskabel)	
—	Bernaßung	
○	eingemessene Krontraufbereiche	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In dem Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentralrelevanten Sortimenten gemäß "Weezer Sortimentsliste", Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
Zentralrelevante Sortimente gemäß "Weezer Sortimentsliste": Babyausstattung, Bastel- und Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Briefmarken, Böcher, Campingartikel, Computer, Kommunikationstechnik, Elektroeingegeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren / Bestecke, Hörgeräte, Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Musikalien, Nähmaschinen, Optik, Sanitärwaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel einschließlich Sportgeräte, Tonträger, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In dem Mischgebiet (MI) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO durch Technikaufbauten und technische Anlagen um maximal zwei Meter überschritten werden wenn diese mindestens um das Maß ihrer Überschreitung von der Gebäudefassade zurückspringen.
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
In dem Mischgebiet (MI) sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Geränge gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN IST (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**
4.1. Innerhalb der Flächen (A), die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Hochbauten jeder Art sowie bauliche Anlagen unzulässig. Lärmschutzanlagen sowie Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, die nicht baurechtlich erforderlich sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.
4.2. Innerhalb der Flächen (B), die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Stellplätze und Geränge gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie jegliche Aufschüttungen, Abgrabungen und Bodenvererdichtungen unzulässig. Die Flächen (B) sind gärtnerisch zu gestalten.
- IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
5.1. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohnräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w,ext}) durch Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:
Lärmpegelbereich III: erf. R_{w,ext} = 35 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. R_{w,ext} = 40 dB
In dem Mischgebiet (MI) sind bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern in den zum Schließen geeigneten Räumen schalldämmende Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.
5.2. In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagespegel von weniger als 63 dB(A) erreicht wird.
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE VON GEWÄSSERN UND EINZELBAUMFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängigkeit sind sie im Verhältnis 1:1 art- und lagegleich in der Qualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu ersetzen.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
In dem Mischgebiet (MI) sind die Dachflächen von Gebäuden bis maximal zehn Grad Dachneigung mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Betichtung, Be- und Entlüftung, der Gewinnung von Sonnenenergie, der Sammlung von Regenwasser zur Einspeisung in eine Zisterne oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO NRW)

- Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichteten, leuchtenden, blinkenden, farbwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig. Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen sind in Form, Farbe und Gestaltung auf die Gestaltung des Gebäudes abzustimmen. Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.
- Eintreibungen**
Eintreibungen gemäß BauO NRW zu den öffentlichen Verkehrsflächen an der Katharinenstraße und der Kevelaerer Straße sind auf der Grundstücksgrenze nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Heckenpflanzungen zur Eintreibung dürfen eine Höhe von 1 m ebenfalls nicht überschreiten.
- Zur Bundesstraße 9 (Gocheer Straße) sind Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, wobei die Hecken auf der zur Bundesstraße 9 gelegenen östlichen Seite zu pflanzen sind. Für die Hecken sind standortheimes Laubgehölze wie Holzbuche (Carpinus betulus), Rotbuche (Fagus sylvatica), Weißdorn (Crataegus monogyna) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden.

HINWEISE (TEIL C)

- Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten. Der Baubetrieb hat so zu erfolgen, dass keine Flächen durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge belastet werden können.
- In dem Plangebiet sind aus dem Flugbetrieb an dem Flughafen Weeze resultierende mögliche Belastungen durch Fluglärm nicht gänzlich auszuschließen.
- Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdbauarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Insekten sollte die Beleuchtung ohne große Streuung zum Boden ausgerichtet sein. Für die Beleuchtung sollen „fledermausfreundliche“ Lampen mit einem möglichst engen Lichtstrahlbereich zwischen 670 und 630 nm oder monochromatische Lampen im Bereich von 560 nm Verwendung finden. Lichtmischstrahlen durch die neue Bebauung in dem Wildflächen südlich des Plangebietes sind zu vermeiden.
- Zur langfristigen Sicherung des zu erhaltenden Baumbestandes sind geeignete Maßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920 vor Beginn der Erdarbeiten durchzuführen. Während des gesamten Zeitraumes der Bautätigkeit sind die Bäume im Krontraufbereich durch stabile Zäune zu schützen. Der Krontraufbereich der geschützten Bäume darf weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. Gemäß den Vorgaben der RAS-LP 4 und DIN 18920 darf im Wurzelbereich der Bäume kein Boden abgetragen werden. Ist dies jedoch unbedingt erforderlich, darf es nur in Handarbeit oder mit Absaugtechnik erfolgen. In jedem Fall ist bei Eingriffen in den Boden (und Flächenbefestigungen) das „Verfälschen“ des Baumumfangs in 1 m Höhe vom Stammfuß, mindestens jedoch 2,50 m als Abstand einzuhalten. Größere Abstände sind anzustreben. Sofern die Baugrube länger als vier Wochen offengehalten werden muss, ist ein Wurzelvorhang einzubauen. Dies gilt auch für Bäume des Straßenbegleitgrüns an der Bundesstraße 9 (Gocheer Straße). Bei den Teilarbeiten beschädigte Sprossstelle oder fehlgelegte Wurzeln sind fachgerecht zu behandeln.

VERFAHRENSVERMERKE

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit. Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Goch, den _____

Unterschrift (Siegeldruck)

Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Weeze am 26.2.18 die Aufstellung eines Bebauungsplans und die der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften für dieses Gebiet beschlossen.

Weeze, 26.2.18 Bürgermeister: gez. Francken Ratsmitglied: _____

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Weeze zur Aufstellung dieses Bebauungsplans und die der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften wurde am 22.7.17 ortsüblich bekannt gemacht.

Weeze, 26.2.18 Bürgermeister: gez. Francken Ratsmitglied: _____

Dieser Bebauungsplan mit Begründung und die örtlichen Bauvorschriften haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.7.17 in der Zeit vom 25.7.18 bis zum 26.7.18 einschließlich öffentlich ausliegen. Der Rat der Gemeinde Weeze stimmt am 29.12.17 diesem Bebauungsplan mit Begründung und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Weeze, 26.2.18 Bürgermeister: gez. Francken Ratsmitglied: _____

Der Rat der Gemeinde Weeze hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange am 19.12.17 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Weeze, 26.2.18 Bürgermeister: gez. Francken Ratsmitglied: _____

Dieser Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften sind gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am 19.12.17 (in der durch Eintragung geänderter Fassung) vom Rat der Gemeinde Weeze als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde durch Beschluss genehmigt.

Weeze, 26.2.18 Bürgermeister: gez. Francken Ratsmitglied: _____

Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans am 23.18 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des §§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und den Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften hat am 25.02.18 Rechtskraft erhalten.

Weeze, 26.2.18 Bürgermeister: gez. Francken Ratsmitglied: _____

Diese Bebauungsplansatzung und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, werden hiermit ausgeteilt.

Weeze, 26.02.18 Bürgermeister: gez. Francken Ratsmitglied: _____

GEMEINDE WEEZE

1. vereinfachte Änderung BEBAUUNGSPLAN WEEZE NR. 6 A "KATHARINENQUARTIER" mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 LBO NRW

im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bebauungsplan
Fassung von 16. November 2016

Hobmann Thiemer Minor
Architektenpartnerschaft mbB
Lindenallee 62
47533 Kleve
Tel: 0821 / 97 68 1-0
Fax: 02821 / 97 68 1-19
eMail: info@htm-architekten.de
Web: www.htm-architekten.de