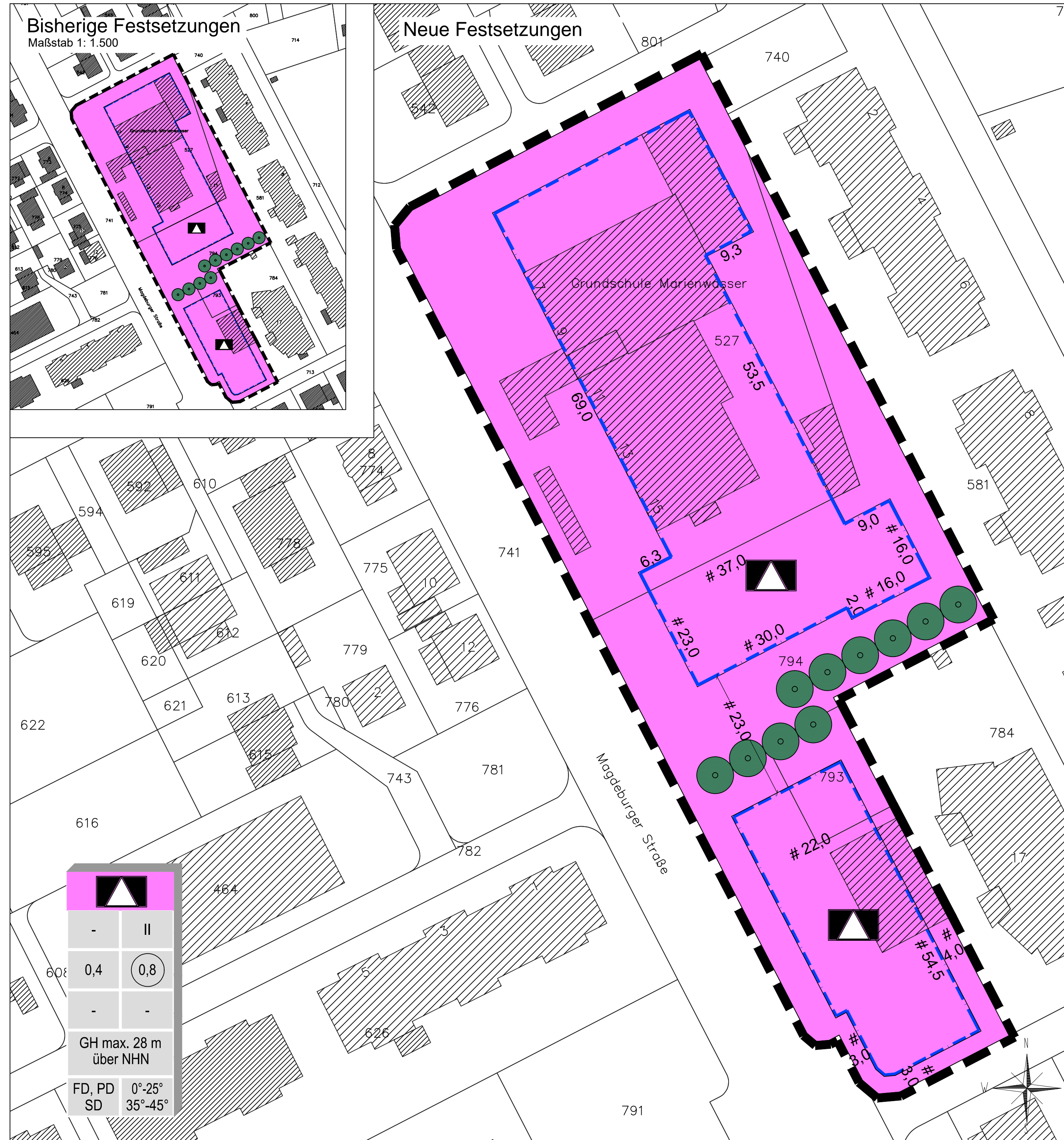


# Bebauungsplan Nr. 7a - "Magdeburger Straße" - 4. Änderung

Entwurf

Gemeinde Weeze



## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH max. Gebäudehöhe über NHN als Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:  
Schule mit schulergänzenden Einrichtungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzungen: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)

Gebäude fl. Kataster

Bestehende Flurstücksgrenze

Bestehende Flurstücksnummer

Höhenlage ü. NHN

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

SD Zulässige Dachform: Satteldach

PD Zulässige Dachform: Pultdach

FD Zulässige Dachform: Flachdach

0°-25° Zulässige Dachneigung

35°-45°

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

1. Flächen für den Gemeinbedarf / Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)  
Die besondere Zweckbestimmung ist eine Schule mit schulergänzenden Einrichtungen.  
Allgemein zulässig sind:  
- Schulgebäude sowie deren Nebenanlagen.  
- Schulergänzende Einrichtungen wie z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte, Turnhalle.

2. Bauhöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 BauNVO)  
Der untere Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist Normalhöhenü. (NHN).

3. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)  
Innerhalb der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf 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.

## Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde u. Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 der Gemeinde Weeze oder dem Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46600 Xanten, Tel. (0281)777620 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

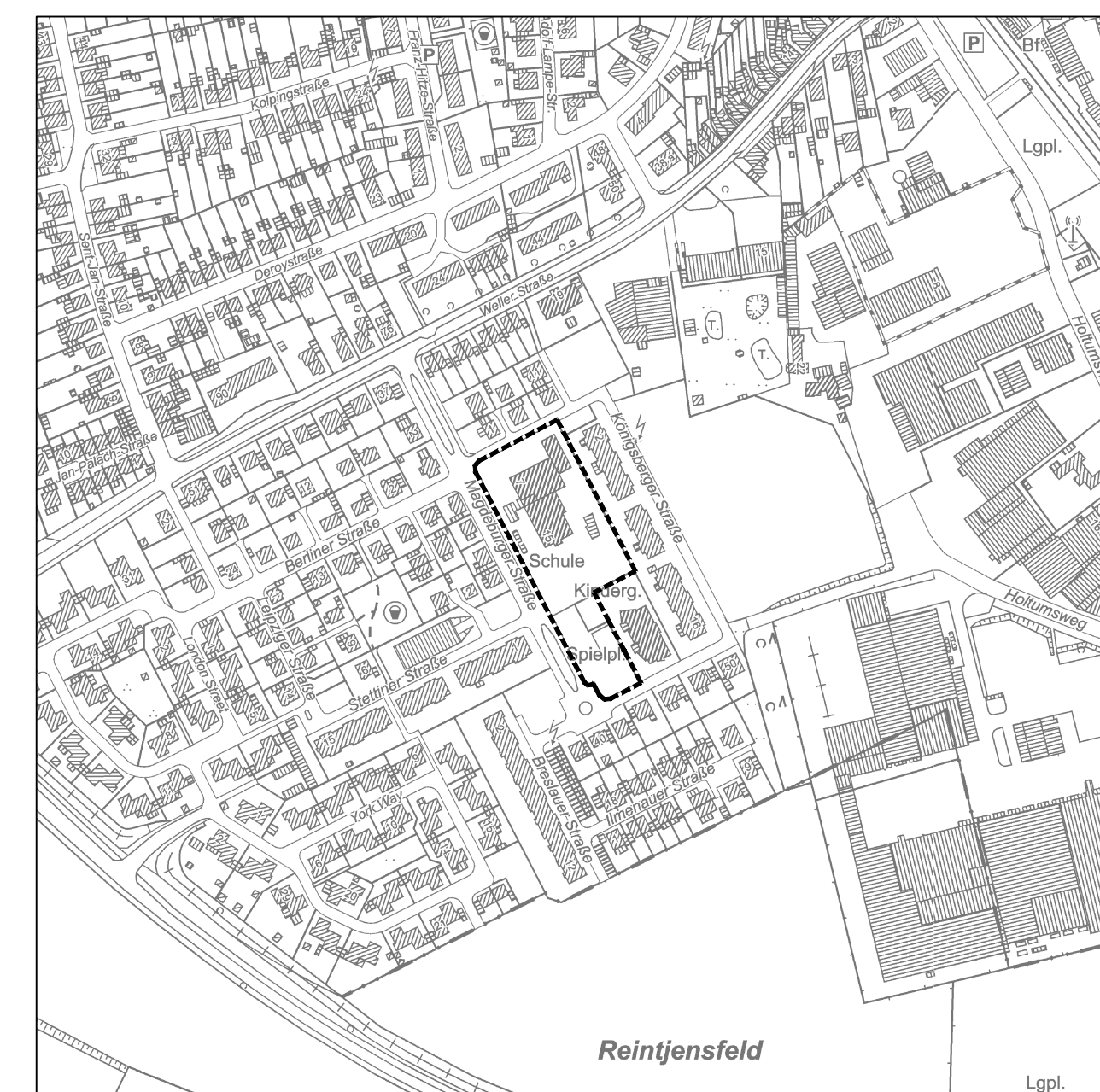
2. Die Existenz von Kampfmitteln kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeistation unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.

3. Bodenschutzmaßnahmen:  
Bei allen durchzuführenden Baumaßnahmen ist der Boden so schonend wie möglich zu behandeln; sachgerechte r. Auftrag und Lagerung von Oberboden, Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 18015, DIN 18320 und DIN 19731. Ausgehobenes Bodenmaterial sollte auf dem Grundstück wieder eingebaut werden (ausgeglichene Massenbilanz), sofern dadurch keine schädlichen Bodenveränderungen am Einbauplatz 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 belastet bzw. bearbeitet werden. Dabei ist der Zeitpunkt für Erdarbeiten, wie z.B. Abtrag, Umtageeinbau, 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.

## 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 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), 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



**Gemeinde Weeze**  
**Bebauungsplan Nr. 7a**  
 - "Magdeburger Straße" -  
 4. Änderung  
 Gemarkung Weeze, Flur 66

Bearbeitet: Bertram/Hebing Stand: Entwurf 03/2022

M 1:500

**StadtUmBau**  
 STADTUMBAU GMBH  
 Basilikastraße 10  
 Wallant 115441  
 D - 47623 Weeze  
 T +49 (0)2832 / 97 29 29  
 F +49 (0)2832 / 97 29 00  
 info@stadtumbau-gmbh.de  
 www.stadtumbau-gmbh.de

## Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Katasternachweis ( ) übereinstimmt und 2. dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Weeze, den .....

Ö.b. 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 .....

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 ausliegen.

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 Sitzung beschlossen worden.

Weeze, den .....

Bürgermeister Ratsmitglied

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

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

Weeze, den .....

Bürgermeister