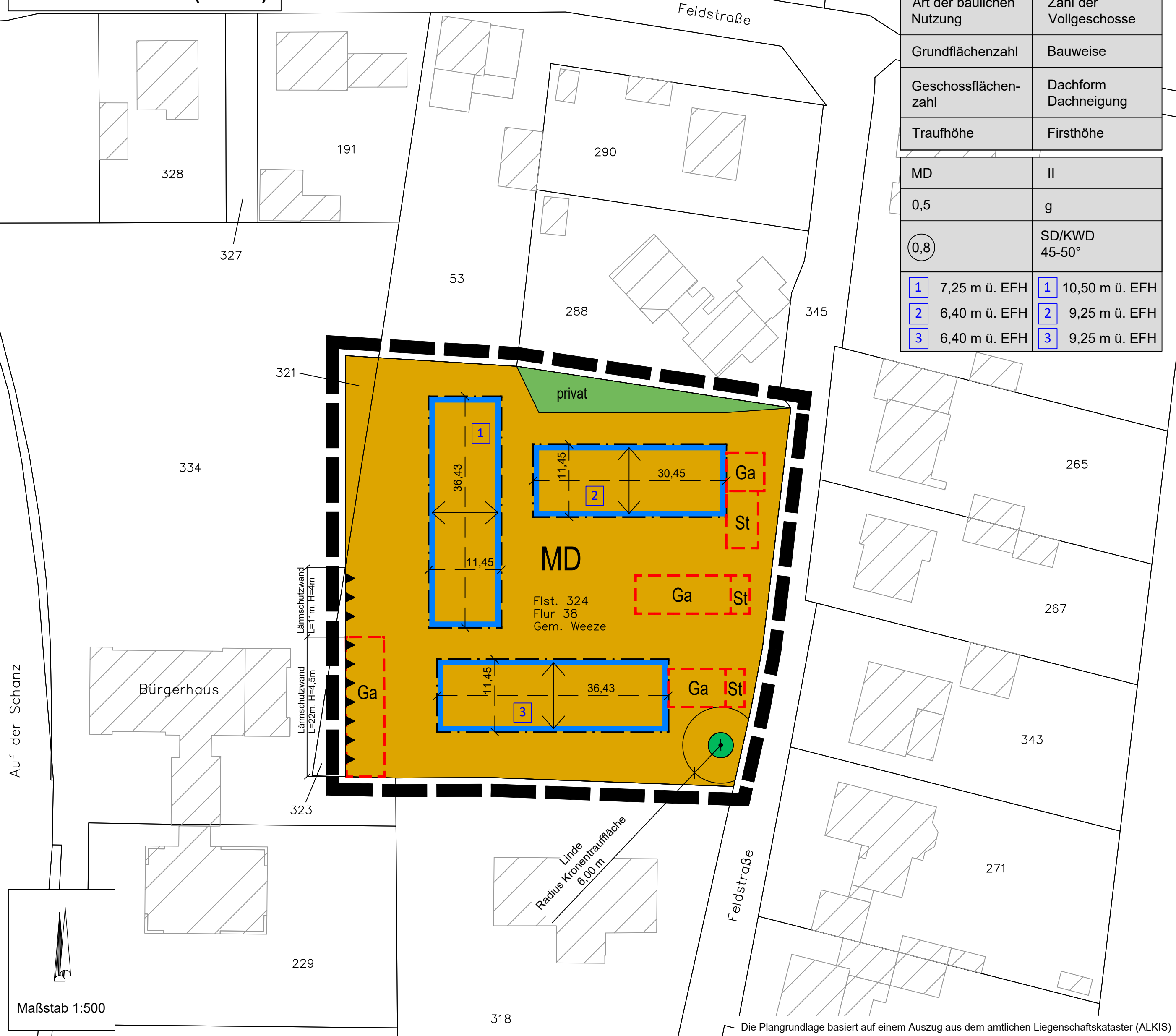


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN WEEZE NR. 35 - WEMB FELDSTRAÙE - 1. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Geschossflächenzahl	Dachform Dachneigung
Traufhöhe	Firsthöhe
MD	II
0,5	g
0,8	SD/KWD 45-50°
1 7,25 m ü. EFH	1 10,50 m ü. EFH
2 6,40 m ü. EFH	2 9,25 m ü. EFH
3 6,40 m ü. EFH	3 9,25 m ü. EFH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung und der baulichen Höhenlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 Abs. 3 BauNVO und § 18 BauNVO**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt und festgesetzt. Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Trauf- und Firsthöhen ist das Niveau der Erdgeschossfußbodenhöhe in Metern über Normalhöhen (m ü. NHN). Im Dorfgebiet sind die Baufenster jeweils mit Ziffern gekennzeichnet, für welche unterschiedliche Erdgeschossfußbodenhöhen sowie Trauf- und Firsthöhen festgesetzt werden.

 - Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Im festgesetzten Dorfgebiet 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 0,8 festgesetzt.
 - Zahl der Vollgeschosse
Im Dorfgebiet wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH), Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH)
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird für bauliche Anlagen in dem Baufenster mit der Kennzeichnung 1 auf 27,20 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird auf 7,25 m ü. EFH, die maximale Firsthöhe auf 10,50 m ü. EFH festgesetzt.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird für bauliche Anlagen in dem Baufenster mit der Kennzeichnung 2 auf 27,00 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,40 m ü. EFH, die maximale Firsthöhe auf 9,25 m ü. EFH festgesetzt.
 - Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird für bauliche Anlagen in dem Baufenster mit der Kennzeichnung 3 auf 27,10 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird auf 6,40 m ü. EFH, die maximale Firsthöhe auf 9,25 m ü. EFH festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - In dem Dorfgebiet dürfen die festgesetzten Baugrenzen für mit den Gebäuden baulich oder funktional verbundene Terrassen sowie für untergeordnete bauliche Anlagen wie Windfänge und Oberdachungen bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden.
 - In dem Dorfgebiet dürfen Gebäude und Gebäudeanteile die Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO in geringfügigem Ausmaß überschreiten. Als "geringfügig" wird ein Maß von 0,2 m festgesetzt. Die Überschreitung ist jedoch nur zulässig, wenn die Fassadengestaltung jeweils einheitlich für die Häuserreihe ist.
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Dorfgebiet beschränkt. Unzulässig sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Größe von mehr als 15 m².
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Dorfgebiet ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Die Errichtung von Garagen und Stellplatzanlagen ist nur auf den als Flächen für Garagen (Ga) und Stellplätze (St) festgesetzten Flächen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionsschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - An den im Bebauungsplan mit "Lärmschutzwand" gekennzeichneten Stellen ist in westlicher Richtung zum Bürgerhaus eine Lärmschutzwand zu errichten. Diese muss im Bereich der Garage auf einer Länge von 22,0 m eine Gesamthöhe von 4,5 m über Gelände und nördlich der Garage auf einer Gesamtlänge von 11,0 m eine Gesamthöhe von 4,0 m über Gelände aufweisen.
 - Die Orientierungswerte der DIN 18005 Teilblatt 1 von 45 dB(A) werden für Dorfgebiete zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) unter Berücksichtigung der im Lageplan dargestellten Minderungsmaßnahmen im westlichen Teil des Plangebietes an den Fassaden der geplanten Wohngebäude der Baufenster 1 und 3 um bis zu 3 dB(A) im 2. OG (7,5 m Geschosshöhe) überschritten. Im 1. OG (5,0 m Geschosshöhe) tritt eine Überschreitung an der südwestlichen Ecke des Gebäudes im Baufenster 3 auf. In diesen zeichnerisch gekennzeichneten Geschoss-/ Ebenenbereichen mit Beurteilungspegel >45 dB(A) (s. Begründung zum Bebauungsplan - Lärmkarten Immissionsschutz) sind zu dem Bürgerhaus im Westen keine Öffnungen an schutzbedürftigen Räumen im Sinne der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zulässig. An den Fassaden der Gebäude, an denen die Nacht-Immissionsschutzgrenzen überschritten sind, wird empfohlen, Schlafräume mit schalldämmten, eventuell fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen zu versehen. Im EG wird der Orientierungswert von <=45 dB(A) nachts an den relevanten Immissionsorten eingehalten.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)**
 - Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß Planeintrag
Zum langfristigen Erhalt der alten Linde sind geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß RAS-LP 4, DIN 18920 und ZTV-Baumpflege zu berücksichtigen. Die Kronentraufhöhe der Linde ist während der gesamten Bautätigkeit vollständig durch einen stabilen Bauzaun zu schützen. Der Bereich darf weder befahren noch als Lagerfläche genutzt werden. Rückschnittarbeiten an der Baumkrone sind nur zur Pflege und zum Erhalt des Baumes zulässig.
- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**
 - Dächer und Dachaufbauten
 - Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich Satteldächer (SD) und Krüppelwalmdächer (KWD) mit einer Neigung von 45 - 50° zugelassen.
 - Garagen sind mit Flachdach herzustellen.
 - Dachüberstände dürfen maximal 1,00 m betragen, gemessen in der Horizontalen von der Gebäudeaußenwand.
 - Materialien
 - Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit Verbundsteinen auszuführen. In der Detailgestaltung können auf bis zu 25% der Außenwandflächen andere Materialien verwendet werden.
 - Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur unglasierte Beton- oder Tondachsteine in Schwarz oder Anthrazit zulässig. Dachaufbauten dürfen auch in anderen, jedoch nichtglänzenden Materialien in den genannten Farben ausgeführt werden.
- Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB**

Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der in diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zugelassen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

VERFAHRENSVERMERKE

- Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)**
Der Rat der Gemeinde Weeze hat am XX.XX.202X gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Weeze Nr. 35 -Wemb Feldstraße- beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom XX.XX.202X bis einschließlich XX.XX.202X ortsüblich bekannt gemacht.
- Weeze, XX.XX.202X Siegel Bürgermeister
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Weeze Nr. 35 -Wemb Feldstraße- 1. Änderung, der Begründung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Rat der Gemeinde Weeze am XX.XX.202X gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- Weeze, XX.XX.202X Siegel Bürgermeister
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**
Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am XX.XX.202X zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.
- Weeze, XX.XX.202X Siegel Bürgermeister
- Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Weeze Nr. 35 -Wemb Feldstraße- 1. Änderung, die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.202X bis einschließlich XX.XX.202X öffentlich ausgelegt.
- Weeze, XX.XX.202X 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.202X 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.202X Siegel Bürgermeister
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**
Der Rat der Gemeinde Weeze hat am XX.XX.202X den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Weeze Nr. 35 -Wemb Feldstraße- 1. 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.202X Siegel Bürgermeister
- In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Ausfertigung**
Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Weeze Nr. 35 -Wemb Feldstraße- 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgefertigt.
- Weeze, XX.XX.202X Siegel Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 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.202X bis einschließlich XX.XX.202X 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.202X in Kraft getreten.
- Weeze, XX.XX.202X Siegel Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A) FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)**
 - 1.2.1. Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.5. Baugrenze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - 9. Private Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 13.2.2. Erhaltung: Bäume

- Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Ga Garagen
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Anforderungen an die Gestaltung**
 - Firstrichtung
- Darstellungen (nicht Bestandteil der Festsetzungen)**
 - Gebäude vorhanden
 - Flurstücksgrenze
 - Flurstücksnummer

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 Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (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 Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (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 Art. 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1096)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planiarbeits - Planzeichenverordnung (PlanZV90) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. 15. 1602)
 - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenrisiko) 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/V-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) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022
 - 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 Art. 1. Anhang vom 01.02.2022 (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 Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (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 Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (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).

HINWEISE (TEIL C)

- Terminierung der Baufeldräumung**

Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Individuen bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Gehölzrodungen der Hecken außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Allerdings ist auch in diesem Zeitraum bei Fall- und Rotdrückerarbeiten auf brütende ubiquitäre Vogelarten wie z.B. die Ringelgänsche (*Columba palumbus*, nicht planungsrelevant) zu achten, die bei geeigneten Witterungsverhältnissen fast ganzjährig brüten. Bäume und Sträucher sind daher vor Durchführung der Rodungsarbeiten generell einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht gefällt/ gerodet werden.
- Bodenschutz/Grundwasserschutz**

Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung/ 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/ Grundwassers gem. § 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. Zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen beim Auf- und Einbringen von Materialien sowie durch physikalische Einwirkungen sind die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.
- 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 Erdbewerwirkungen.
- 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.
- Bergbauliche Verhältnisse**

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass der gesamte Bebauungsplanbereich als Fläche gekennzeichnet wird, unter der zukünftig der Bergbau umgehen kann.

GEMEINDE WEEZE

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gleichzeitig Vorhaben- und Erschließungsplan Weeze Nr. 35 - Wemb Feldstraße - 1. Änderung

Planzeichnung mit Festsetzungen

Bebauungsplan		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A)		Textliche Festsetzungen (Teil B), örtliche Bauvorschriften und Hinweise (Teil C)	
Fassung: Entwurf bestehend aus:					
Plan-Nr.:	Datum:				27.03.2024
2402.01.01a	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Sabine Seeling-Kappert B.Sc. Landschaftsarchitektur Marian Wenzke			
Maßstab:	Projektzeichner:	B.Sc. Landschaftsarchitektur Marian Wenzke			
1:500		seeling kappert Objektplan Landschaftsplan			
Plangröße:					
78 x 59,5 cm		Auf der Schanz 68 47652 Weeze-Wemb Tel. 02837/961277 Fax. 961276 E-mail: seeling.kappert@t-online.de			