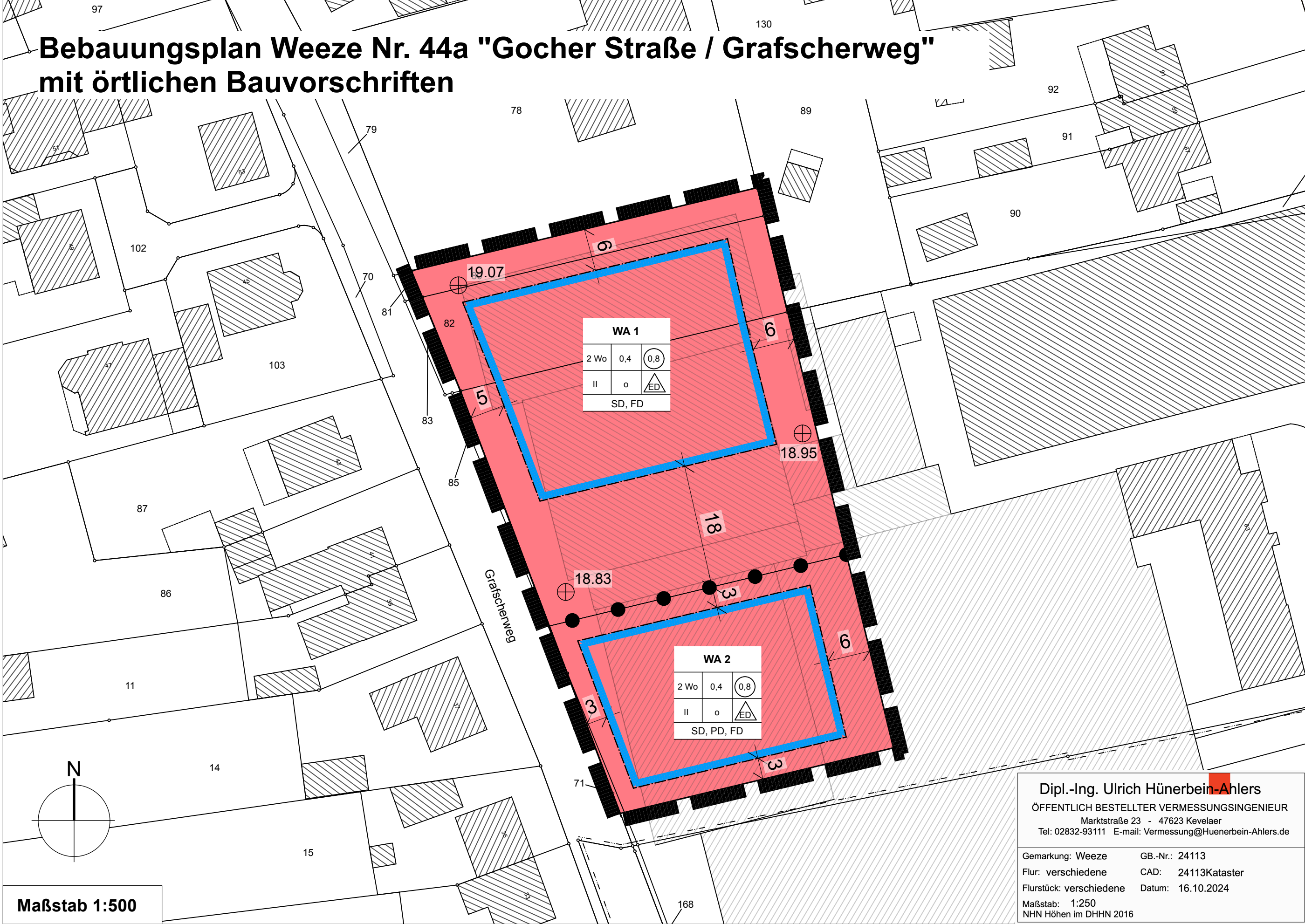




TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

1.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 23b BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO

2.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl von maximal 50 % für Garagen, Stellplätze, deren Zufahrten und Nebenanlagen nur möglich, wenn nicht überdachte Stellplätze und generell Zufahrten auf den privaten Baugrundstücken so angelegt werden, dass eine Versickerung / Verdunstung von Regenwasser gewährleistet ist. Hierzu sind wasserdurchlässige Belagsarten wie Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster oder Natursteinpflaster mit breiten Fugen und einer wasserdurchlässigen Fugenfüllung zu wählen. Auch haufwerksponige Steine aus Beton stellen eine Option dar.

Bei Errichtung von mindestens zwei nicht überdachten oder überdachten Stellplätzen oder Garagen sind für mindestens einen Stellplatz Vorkehrungen für die spätere Errichtung von Ladeinfrastruktur für elektrisch betriebene Fahrzeuge (Verlegung von Stromleitungen) zu treffen.

2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Firsthöhe und die Traufhöhe bei Zulässigkeit der Dachform Satteldach wie folgt bestimmt:
Satteldach: Firsthöhe max. 12,50 m
Traufhöhe max. 8,50 m

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) wird die Höhe baulicher Anlagen durch die Firsthöhe und die Traufhöhe bei Zulässigkeit der Dachformen Satteldach und Pultdach wie folgt bestimmt:
Satteldach: Firsthöhe max. 10,00 m
Traufhöhe max. 4,50 m
Pultdach: Firsthöhe max. 10,00 m
Traufhöhe Gebäudesite 1: max. 7,00 m
Traufhöhe Gebäudesite 2: max. 4,50 m

2.3 Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:
oberer Bezugspunkt: Firsthöhe (FH) = obere Firstkante
Traufhöhe (TH) = Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut
unterer Bezugspunkt: nächstgelegener Höhenbezugspunkt auf den Grundstücken in m über NHN (Quelle: Vermessungsbüro Hünerebein-Ahlert)

3. **Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

3.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des Graftscherweg auf einer Breite von 5,00 m bzw. 3,00 m unzulässig. Die Bereiche sind als Vorgartenzonen von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind diese Anlagen zulässig.

4. **Verkehrsflächen, Zufahrten**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1 Für das allgemeine Wohngebiet (WA 1) sind zwei Zufahrten in einer Breite von maximal 5,00 m ausgehend vom Graftscherweg zulässig. Für das allgemeine Wohngebiet (WA 2) ist eine Zufahrt in einer Breite von maximal 5,00 m ausgehend vom Graftscherweg zulässig. Die konkrete Lage der Zufahrten ist im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen.

5. **Regelung des Wasserabflusses**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

5.1 Das in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die Anlage von Versickerungsmulden, Kiesgärten oder anderweitigen Speicherelementen zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen sind so zu gestalten, dass bei einem eventuellen Überlaufen kein Schaden eintreten kann. Der Nachweis über die Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung der Versickerungsanlagen hat im Entwässerungsantrag zu erfolgen. Die Inhalte des Regelwerkes DWA-A-138 sind zu beachten.

Die ordnungsgemäße Wartung und Unterhaltung der Versickerungsanlagen obliegen dem Grundstückseigentümer.

6. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

6.1 Je Grundstück sind zwei Laub- (Hochstamm, 12-14 cm Stammumfang) oder Obstbäume (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es ist ein ausreichender unversiegelter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten.

6.2 Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 15° sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 15 cm extensiv zu begrünen. Von dieser Verpflichtung sind Dachterrassen und Teilflächen ausgenommen, die zur Installation von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) zwingend benötigt werden (Bereiche der Verbindungselemente von Anlagen mit der Dachfläche).

HINWEISE

- Rechtsgrundlagen und technische Regelwerke**

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2. **Inkrafttreten**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die bisher wirksamen Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 32 „Ausschluss von Einzelhandel“ außer Kraft und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44a „Gocher Straße / Graftscherweg“ ersetzt.

3. **Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen / Artenschutz**

Fledermäuse:

In den Zeiträumen 20. März bis 20. April sowie 20. August bis 30. September eines Jahres können aus Sicht des Fledermausschutzes Arbeiten an Gebäuden ohne großes Risiko für Fledermäuse durchgeführt bzw. vorbereitet werden. Bei größeren Gebäudeabbrüchen sind während der unkritischen Zeiträume zumindest fledermausrelevante Strukturen an den Gebäuden zu entfernen (z.B. Dach abdecken, Verkleidungen abnehmen, Hohlräume öffnen).

Grundsätzlich sind Abbrucharbeiten an Gebäuden, in oder an denen sich fledermausrelevante Strukturen befinden, zu allen Zeiten vorsichtig durchzuführen. Zum Schutz untergeschlüpfter Einzeltiere oder kleiner Gruppen sind die Arbeiten an quaterverdächtigen Stellen der Gebäude (z. B. Fassadenverkleidungen etc.) vorsichtig und wenn möglich von Hand durchzuführen. Eher die Bausubstanz eingestrichen wird, ist zuerst so viel zu demonstrieren, dass die Tiere vom Lärm aufwachen und fliehen können. Mögliche Ausflüßöffnungen sind nicht mit Plane o. ä. zu verdecken. Sollten bei den Arbeiten Tiere vorgefunden werden, ist unverzüglich die zuständige Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, um eine Umquartierung und den Verbleib der Tiere (auch Einzeltiere) zu sichern.

Gebäudeteile, die nachweislich und sicher ohne jegliche nutzbaren Strukturen für Fledermäuse sind (z.B. Folientunnel oder Gewächshäuser, in denen sich keinerlei Nischen oder Versteckmöglichkeiten befinden) können ganzjährig abgebrochen werden.

Brutvögel:

Die Fällung von Bäumen, die Rodung von Sträuchern und die Entnahme sonstiger Gehölzbestände (z. B. Kirschlorbärschehen) oder von Kletterpflanzen hat aus Gründen des Brutvogelschutzes ausschließlich im Zeitfenster zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres zu erfolgen. Abbrucharbeiten an den Gebäuden sind aus Gründen des Brutvogelschutzes im Zeitfenster zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres konfliktfrei. Zu berücksichtigen sind die Vorgaben zum Schutz Gebäude besiedelnder Fledermausarten, für die die unkritischen Zeiträume innerhalb der hier dargestellten auszuschließenden Brutzeitenfenster der Vogelarten liegen (siehe Hinweis). Die Zeitfenster zum Fledermausschutz gelten prioritär.

Sollten bereits gebäudebrütende Vögel anwesend sein, ist eine vorläufige Kontrolle auf besetzte Nester (mit Gelege oder Jungtieren) durchzuführen. Sind solche nicht vorhanden, können die Arbeiten erfolgen. Nach Arbeitsbeginn und mit fortlaufender Tätigkeit am Abbruch der Gebäude reicht die dadurch entstehende Störungsklasse i.d.R. aus, um weitere eintreffende ubiquitäre Brutvögel frühzeitig zu vergrämen. Damit ist die konfliktfreie Fortsetzung der Arbeiten gesichert.

Beim Abbruch von Gebäuden ist es nicht zwingend erforderlich, dass sämtliche Abbrucharbeiten außerhalb der Vogelbrut durchgeführt werden. Von Bedeutung ist, dass für Brutvögel relevante Strukturen (Dächer, nutzbare Spalten, Nischen) im unkritischen Zeitraum vollständig entfernt werden, damit eine spätere Besiedlung verhindert wird und die Arbeiten über die vorgegebene Zeit hinaus fortgesetzt werden können (analog zum Vorgehen beim Fledermausschutz).

Gebäudeteile, die nachweislich und sicher ohne jegliche nutzbaren Strukturen für Brutvögel sind (z.B. Folientunnel oder Gewächshäuser, in denen sich keinerlei Nischen oder Versteckmöglichkeiten befinden) können ganzjährig abgebrochen werden.

4. **Bodenschutz**

Im Rahmen von Bautätigkeiten sollen die einschlägigen DIN-Normen (u.a. DIN 18300 Erdarbeiten, DIN 18915 Bodenarbeiten im Landschaftsbau, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial) aktiv Anwendung finden, um negative Umweltauswirkungen zu vermeiden bzw. zu vermindern. Arbeitsflächen sollen sich auf das notwendige Maß beschränken. Bei Abtrag des Bodens soll dies schichtgetreu erfolgen, der Boden ist ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung und Wassereinstau geschützt zu lagern. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollen geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Verdichtung erfolgen.

5. **Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler angetroffen werden. Der Bezirksregierung Düsseldorf oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).

6. **Altablagerungen, Altlasten, Kampfmittel**

Innerhalb des Planbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen und Bodenkontaminationen bekannt. Sofern im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere bei Erdarbeiten, Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen) festgestellt werden, ist hiervon der Kreis Kleve, Untere Bodenschutzbehörde bzw. die Gemeinde Weeze zu informieren.

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Weeze oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

7. **Erkundungspflicht**

Beim Ausbau der verkehrlichen oder technischen Infrastruktur (Straßen- und Wegebau, Ver- und Entsorgung) sind die Ausbaunternehmer vor Beginn von Bauarbeiten verpflichtet, sich rechtzeitig mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen, deren Leitungen vor Ort verlegt sind, abzustimmen (Erkundungspflicht der Ausbaunternehmer).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2)

WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

⊕ Höhenbezugspunkte in m über NHN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

— • — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SD, PD, FD Dachform (Satteldach, Pultdach, Flachdach)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich**
§ 89 Abs. 1 BauO NRW

1.1 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44a „Gocher Straße / Graftscherweg“.

2. **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

2.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1) sind die Dachflächen der Hauptgebäude als geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind in Flachdachbauweise erlaubt und mit einer Dachbegrünung zu versehen (siehe Festsetzung).

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 2) sind die Dachflächen der Hauptgebäude als Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Untergeordnete Dachflächen der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind in Flachdachbauweise erlaubt und mit einer Dachbegrünung zu versehen (siehe Festsetzung).

Innerhalb des Plangebietes werden glasierte oder edelengliederte Ziegel als Eindeckung der geneigten Dächer von Hauptgebäuden und Nebenanlagen von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen auch als Eindeckung grundsätzlich zulässig.

3. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen**
§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

3.1 Die unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch als Wiesen-, Rasen-, Gehölz- und / oder Staudenflächen bzw. als Gemüsebeete zu bepflanzen und zu unterhalten. Steinbeete und Steingärten unter Verwendung von Kies, Kieselstein, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Straußstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite.

3.2 Entlang von Verkehrsflächen sind nur Einfriedungen und Laubhecken von 0,8 m Höhe erlaubt. Die sonstigen Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen 2,0 m nicht überschreiten. Drahtgeflechtzäune sind mit einer Hinterpflanzung aus Laubgehölzhecken auszuführen.

PLANGRUNDLAGE

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Maßstab 1:500
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten - Vermessungsbüro Hünerebein-Ahlert, Kevelaar

Die im Planungsbereich dargestellten Flurstücke und Grenzzeichen sind vollständig und geometrisch einwandfrei. Die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen, sowie Straßen, Wege und Plätze sind vollständig nachgewiesen. Die Angaben beziehen sich auf den Aktualitätsstand der Katasterdaten vom Oktober 2024.

Kevelaar, den

.....
Hünerebein-Ahlert
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

PLANVERFASSER

Der Bebauungsplan wurde in Zusammenarbeit mit dem Büro JKL PartG mbB Landschaftsarchitekten & Stadtplaner ausgearbeitet vom Büro GeoPlan Buntent, Osnabrück.

Osnabrück,

Dirk Junker, Prof. Landschaftsarchitekt / Stadtplaner AKNDS Marion Buntent, Dipl.-Geogr. (Univ.) Stadtgeographin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des § 89 der Bauordnung NRW (BauO NRW) und des § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Gemeinde Weeze den Bebauungsplan Weeze Nr. 44a "Gocher Straße / Graftscherweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Weeze,

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44a "Gocher Straße / Graftscherweg", mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Weeze,

Der Bürgermeister

Veröffentlichung im Internet

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 10.12.2024 dem Entwurf des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44a mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 13.12.2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung wurden vom 23.12.2024 bis 27.01.2025 veröffentlicht. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Weeze,

Der Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weeze hat den Bebauungsplan Weeze Nr. 44a "Gocher Straße / Graftscherweg", mit örtlichen Bauvorschriften sowie die Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

Weeze,

Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Weeze Nr. 44a "Gocher Straße / Graftscherweg", mit örtlichen Bauvorschriften wurde am gem. § 10 Abs. 3 BauGB verkündet. Der Bebauungsplan ist damit am rechtskräftig geworden.

Weeze,

Der Bürgermeister

Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44a "Gocher Straße / Graftscherweg", mit örtlichen Bauvorschriften sind Verletzungen von Verfahrens- oder Formvorschriften gem. § 214 Abs. 1 und Abs. 2a BauGB oder beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gem. § 214 Abs. 3 BauGB nicht geltend gemacht worden. Entsprechende Verletzungen oder Mängel werden damit unbeachtlich.

Weeze,

Der Bürgermeister

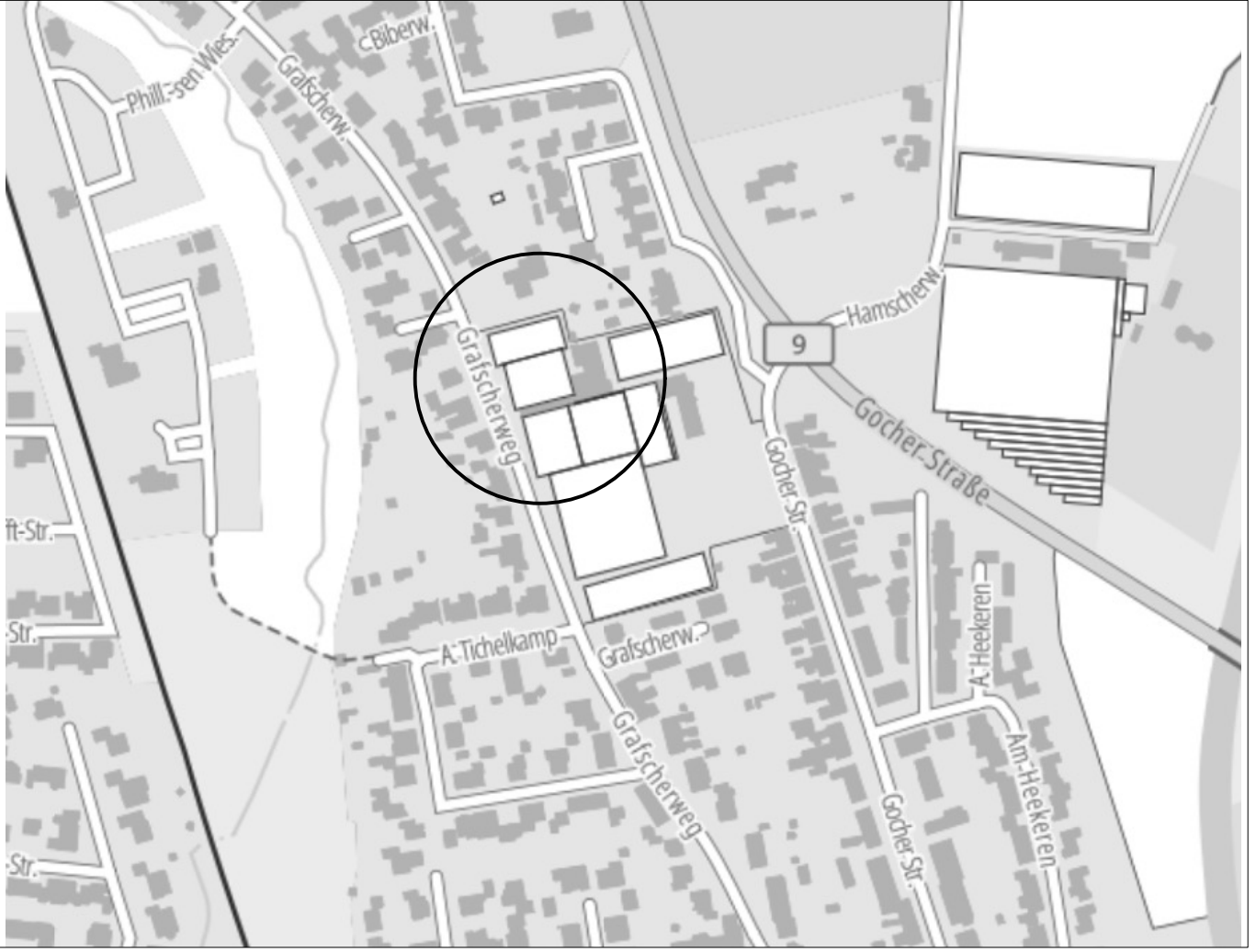


Gemeinde Weeze

Bebauungsplan Weeze Nr. 44a "Gocher Straße / Graftscherweg" mit örtlichen Bauvorschriften

Planzeichnung

Satzungsfassung | Januar 2025



Quelle: „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) | nicht maßstäblich