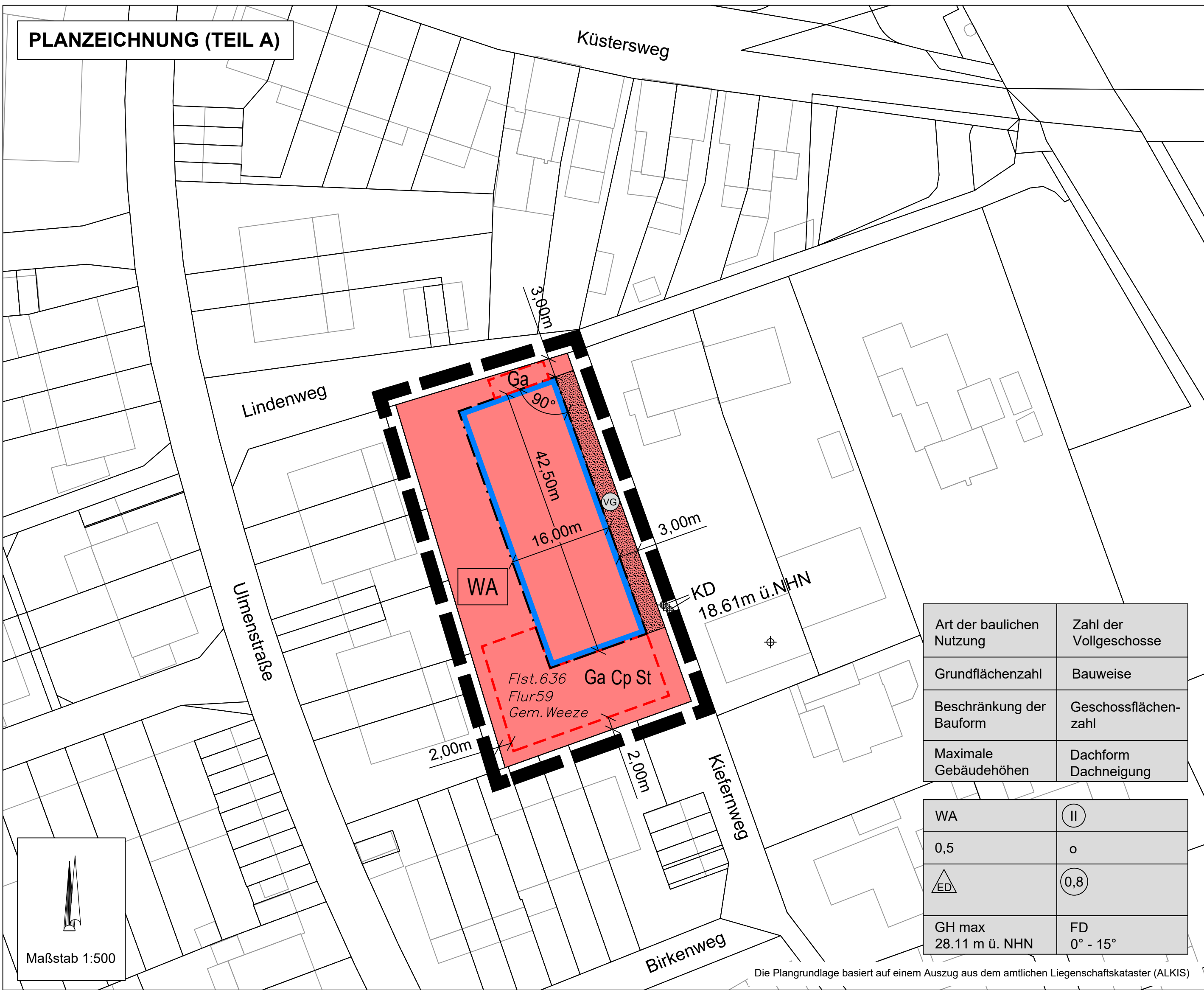


BEBAUUNGSPLAN NR. 3 - ERDGRABENWEG -

13. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A) FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

15. Sonstige Planzeichen

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen,
Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**

St Ga Cp Stellplätze, Garagen, Carports

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)**

VG Vorgarten

Sonstige Signaturen

Flurstücksgrenze

59 Flurstücksnummer

Gebäudebestand

Höhenangaben Bestandshöhen
in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2024 (GV. NRW. S. 444)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) 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/IV-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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GV. NRW. S. 159)
- 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 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 Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 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).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
 - 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellengemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Gebäudehöhe (GH max) bestimmt und festgesetzt.
 - 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 festgesetzt. Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet 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.
 - 2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 0,8 festgesetzt.
 - 2.4 Zahl der Vollgeschosse

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt.
 - 2.5 Maximale Höhe der baulichen Anlagen (GH max)
 - 2.5.1 Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH max) ist Normalhöhennull (NHN). Die maximale Gebäudehöhe (GH max) bestimmt sich aus dem höchsten Punkt der obersten Dachkonstruktion. Die Gebäudehöhe wird auf 28.11 m ü. NHN begrenzt.
 - 2.5.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max) gemäß § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO durch Technikaufbauten und technische Anlagen um maximal 1,5 m überschritten werden, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Überschreitung von der Gebädefassade zurückspringen.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet dürfen mit den Gebäuden baulich oder funktional verbundene Terrassen sowie Wintergärten die festgesetzte Baugrenze jeweils auf einer Breite von bis zu 6 m bis zu einer Tiefe von 3,0 m und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschreiten.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
 - 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür ausgewiesenen Bereiche (St/Cp/Ga) zulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 5.1 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50% der Bruttodachfläche (gesamte Dachfläche die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstandes, ohne Dachrinne) extensiv zu begrünen.

Von der Vorschrift ausgenommen sind:

 - Dachflächen, die der Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik und Solarthermie) dienen,
 - begehbare Dachterrassen sowie
 - Glas-/ Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/ Anlagen.

Die durchwurzelbare Aufbaudicke der Dachbegrünung muss mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation herzustellen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination von Solaranlagen und Begrünung ist jeweils zulässig.
- Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**
 - 6.1 Garagen sind 1-geschossig mit einer maximalen Höhe von 3,00 m zu errichten.
 - 6.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Hauptbaukörpern und von Garagen und Carports als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit 0° bis 15° Dachneigung herzustellen.
 - 6.3 Vorgärten in der zeichnerisch festgelegten Randzone (VG) außerhalb notwendiger Erschließungsflächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch (Ziergarten) zu gestalten. Außer für Zuwegungen und Stellflächen für Müll/ Fahrräder sind die Materialien Schotter, Kies und Splitt in den Vorgärten unzulässig.
 - 6.4 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenzone sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken bis zu 0,80 m Höhe zulässig.

HINWEISE (TEIL C)

C.1 Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen

Um Verletzungen oder Tötungen einzelner Individuen bzw. eine Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, sind Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeiten zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Die Bäume sind vor Durchführung der Rodungsarbeiten generell einer Sichtkontrolle zu unterziehen. Gehölze mit besetzten Nestern dürfen erst nach Beendigung der Jungenaufzucht gefällt/ gerodet werden.

C.2 Bodenschutz/ Grundwasserschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und 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 und des Grundwassers gemäß § 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.

C.3 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 Erdbebenwirkungen.

C.4 Kampfmittel, Altlasten

Es wird daher vorsorglich darauf hingewiesen, dass im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Ordnungsamt der Gemeinde Weeze bzw. beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes NRW einzuholen. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Sollten sich wider Erwarten bei Erdarbeiten Verunreinigungen des Bodens (Altlasten) ergeben, so sind die Gemeinde Weeze und der Kreis als Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu unterrichten.

C.5 Bodendenkmäler

Das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) in der Fassung vom 1. Juni 2022 ist zu berücksichtigen. Gleichwohl Bodendenkmäler im Änderungsbereich nicht bekannt sind, kann ihr Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Beim Auftreten archaischer Bodenfunde und Befunde sind daher gem. § 15 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde sowie der Landschaftsverband Rheinland unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

C.6 Bergbauliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Geldern" im Eigentum des Landes NRW. Ferner liegt das Plangebiet über dem Bewilligungsfeld "Kevelaer". Die Bewilligung gewährt das Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Sole. Rechtsinhaberin der Bewilligung ist die Stadt Kevelaer, Peter-Plümpe-Platz 12 in 47623 Kevelaer.

C.7 Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte des Bundesamts für Kartographie und Geodäsie (BKG) zeigt für den Geltungsbereich Betroffenheiten bei extremen Starkregeneignissen. Die Betroffenheit kann unter https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw abgerufen werden. Diesen Umständen ist im Zuge der Genehmigungsplanung sowie bei der Ausgestaltung des Grundstücks durch den Bauherrn Rechnung zu tragen. Potenzielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen.

C.8 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solarthermie und Photovoltaik)

Die Anforderungen der Verordnung zur Umsetzung der Solaranlagen-Pflicht nach § 42 a und § 48 Abs. 1a der BauO NW (Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen- SAN-VO NRW https://recht.nrw.de/lmi/owa/ber_bes_text?sg=0&menu=1&bes_id=53392&aufgehoben=N&anw_nr=2) sind auf der Baugenehmigungsebene zu berücksichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Weeze hat am XX.XX.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 13. Änderung des Bebauungsplans Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeit vom XX.XX.2025 bis einschließlich XX.XX.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Weeze, XX.XX.2025

Siegel

Bürgermeister

Beschluss zur öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- 13. Änderung, der Begründung sowie der artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde vom Rat der Gemeinde Weeze am XX.XX.2025 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Weeze, XX.XX.2025

Siegel

Bürgermeister

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind am XX.XX.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Weeze, XX.XX.2025

Siegel

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- 13. Änderung, die Begründung und der artenschutzrechtliche Fachbeitrag haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.2025 bis einschließlich XX.XX.2025 öffentlich ausliegen.

Weeze, XX.XX.2025

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.2025 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.2025

Siegel

Bürgermeister

Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Der Rat der Gemeinde Weeze hat am XX.XX.2025 den Bebauungsplan Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- 13. 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.2025

Siegel

Bürgermeister

In-Kraft-Treten des Bebauungsplans durch ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB) und Ausfertigung

Der Bebauungsplan Weeze Nr. 3 -Erdgrabenweg- 13. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung als Satzung sowie der beigefügten Begründung, wird hiermit ausgesetzt.

Weeze, XX.XX.2025

Siegel

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans 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.2025 bis einschließlich XX.XX.2025 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.2025 in Kraft getreten.

Weeze, XX.XX.2025

Siegel

Bürgermeister



GEMEINDE WEEZE

Bebauungsplan Weeze Nr. 3 - Erdgrabenweg - 13. Änderung Planzeichnung mit Festsetzungen

Bebauungsplan		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A)	Textliche Festsetzungen (Teil B), örtliche Bauvorschriften und Hinweise (Teil C)
Fassung: 1 bestehend aus:			
Plan-Nr.:	Datum:	10.02.2025	
2502.03.01a	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 56 cm	Auf der Schanz 68 47652 Weeze-Wemb Tel. 02837/ 961277 Fax. 961276 E-mail: seeling.kappert@t-online.de		