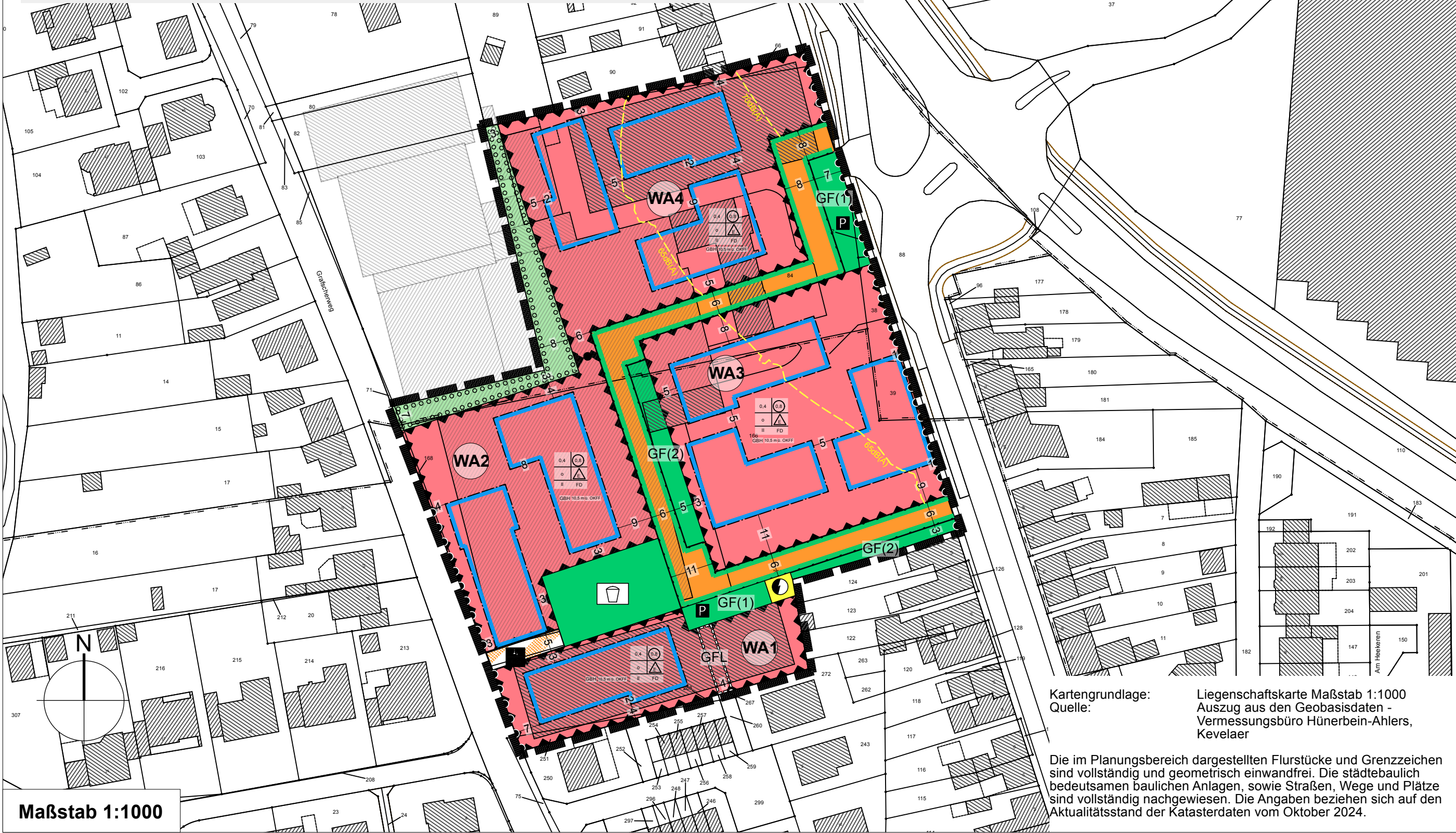


Bebauungsplan Weeze Nr. 44b "Gocher Straße / Graftscherweg" mit örtlichen Bauvorschriften



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 23b BauGB i. V. m. § 16, 18 und 19 BauNVO
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) ist die Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ II) für Carports, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 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 Rasenflächenpflaster oder Natursteinpflaster mit breiten Fugen und einer wasserdurchlässigen Fugenfüllung zu wählen. Auch haufwerksporige Steine aus Beton stellen eine Option dar.**
- Innerhalb des Plangebietes darf die Gebäudehöhe (GBH) an ihrer höchsten Stelle die festgesetzte Höhe über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Ausgenommen von der Höhenbeschränkung sind untergeordnete oder technische Bauteile sowie Anlagen zum Zweck der Heizung, Lüftung, Photovoltaik und Solarthermie, bis zu einer Überschreitung der GBH von 1,00 m. Diese sind in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der Dachkante zu positionieren.**
- Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) gelten für bauliche Anlagen folgende Höhenbezugspunkte gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:**
oberer Bezugspunkt: Gebäudehöhe (GBH) = obere Gebäudekante
unterer Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden (OKFF) in m über NHN
- Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO
- Offene Balkone, Loggien und vergleichbare untergeordnete Gebäudeteile oberhalb des Erdgeschosses dürfen in geringfügigem Umfang die überbaubaren Grundstücksflächen überschreiten. Das Vordringen ist zulässig bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m und einer Breite von jeweils höchstens 2/3 der zugehörigen Fassadenlänge. Eine Überbauung der seitlichen Abstandsflächen ist nicht zulässig. Die Gebäudeteile dürfen nicht als Aufenthaltsräume genutzt werden.**
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) sind Garagen von der Zulässigkeit generell ausgeschlossen. Carports dürfen nur im Abstand von mindestens 4,50 m vor Gebäudefassaden errichtet werden. Pro Wohneinheit ist maximal ein Stellplatz oder Carport anzulegen.**
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) sind Stellplätze und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die in Kombination mit den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt sind, auf einer Breite von 3,00 m unzulässig. Die Bereiche sind als Vorgartenzonen zu halten.**
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) sind Carports und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die als mittlere Hofbereiche angelegt sind, unzulässig. Diese Bereiche sind als Freibereiche freizuhalten. Auf den übrigen Grundstücksflächen sind Carports, Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.**
- Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Stellplätze für Kfz nicht zulässig. Diese Fläche dient ausschließlich der Erschließung und dem ruhenden Verkehr im Sinne des Be- und Entladens sowie der Feuerwehrezufahrt.**
- Flächen für Versorgungsanlagen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Transformatorstation“ ist ausschließlich die Errichtung einer Transformatorstation für die Energieversorgung des Plangebiets auf einer maximalen Grundfläche der baulichen Anlage von 30 m² zulässig. Die Gebäudehöhe darf 3,5 m nicht überschreiten.**
- Öffentliche und Private Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Innerhalb der öffentlichen Grünflächen (GF 1 und GF 2) sind Vegetationsflächen, Bäume und Gehölze als Begleitgrün anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig und gleichwertig zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Herrichtung der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen. Bei der Gehölzauswahl sind ökologische Aspekte der Klimagerechtigkeit und der Bedeutung als Nahrungszug für Insekten zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Herrichtung der öffentlichen Grünflächen vorzunehmen.**
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (GF 1) ist die Errichtung von öffentlich nutzbaren PKW-Stellplätzen zulässig.**
- Das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die Pflanzbeete der öffentlichen Grünfläche (GF 1 und GF 2) einzuleiten und pflanzenverfügbar zu machen. Die Pflanzbeete sind als sog. Tiefbeete mit Versickerungsmulden oder Kiesrigolen anzulegen. Alternativ ist die Versickerung über anderweitige Speicherelemente zulässig. 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 Anlage von Grundstückszufahrten auf die Flächen des allgemeinen Wohngebietes (WA 3) ist auf der öffentlichen Grünfläche (GF 2) auf einer Breite von max. 6,00 m je Zufahrt zulässig. Die Anlage einer Grundstückszufahrt auf das Flurstück 124 ist auf der öffentlichen Grünfläche (GF 2) auf einer Breite von max. 5,00 m zulässig. Durch geeignete bauliche Maßnahmen ist eine Vereinigung benachbarter Entwässerungssysteme vorzusehen, um eine sichere Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu erreichen.**
- Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist die Führung eines Weges für den Fuß- und Radverkehr zulässig.**
- Regelung des Wasserabflusses**
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Das auf den Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die Anlage von Versickerungsmulden, Kiesrigolen 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.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mehrreihige, geschlossene Gehölzpflanzung aus Sträuchern, Stauden und Gräsern als Mischpflanzung und einzelnen Bäumen anzulegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Gehölzqualität: mind. 10 mittelgroße Laubbäume, Stammbüsche oder Hochstämme mit mind. 18-20 cm Stammumfang. Sträucher, als Containerware oder mit Ballen, mind. 60 bis 100 cm Höhe, zweimal verpflanzt. Bei der Gehölzauswahl sind ökologische Aspekte der Klimagerechtigkeit und der Bedeutung als Nahrungszug für Insekten zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.**
- Außerhalb der Pflanzgebotfläche ist auf den Flächen der Baugebiete pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Laubbaum (Hochstamm, 18-20 cm Stammumfang) oder Obstbaum (Hochstamm, 10-12 cm Stammumfang) anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölze sind auf den Flächen von offenen Stellplätzen und Gartenanlagen (Höfe) zu verteilen. Die offenen Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und aufzulockern. Bei der Gehölzauswahl sind ökologische Aspekte der Klimagerechtigkeit und der Bedeutung als Nahrungszug für Insekten zu berücksichtigen. Die Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen. Es ist jeweils ein ausreichender unversegelter Wurzelraum von mindestens 12 m² zu gewährleisten. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens innerhalb des Jahres nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes vorzunehmen.**
- Dachflächen von Hauptgebäuden, untergeordneten Gebäudeteilen, Carports und Nebenanlagen mit einer Neigung von weniger als 15° sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 10 cm als Naturdach extensiv zu begrünen.**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung freizuhalten.**
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG**
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume zum Schutz vor Außenlärm unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift: $R_{w,ges} = L_{w} - K_{Raumart}$**
- Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsfestlegungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel $L_{w,ges}$ ist in der Planzeichnung gekennzeichnet.**
- Räume, die der Schlafnutzung dienen und deren Fenster in Fassadenabschnitten liegen, die einem nächtlichen Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder mehr ausgesetzt sind (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber), sind mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.**
- Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung**
 - nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel $L_{w,ges}$ unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudkörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung dargestellt ist
 - der Nachweis geführt, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegelbereichs ausreichend ist**ist die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R_{w,ges}$ zulässig und auf die Ausstattung von Schlafräumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann im Einzelfall verzichtet werden.**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Geltungsbereich**
§ 89 Abs. 1 BauO NRW
- Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44b „Gocher Straße / Graftscherweg“.**
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 bis WA 4) sind die Dachflächen der Hauptgebäude sowie der Nebenanlagen und Carports als Flachdächer auszuführen und mit einer Dachbegrenzung zu versehen (siehe Festsetzung). Die Errichtung und Installation von Anlagen, die der Gewinnung regenerativer Energien dienen (Photovoltaik und Solaranlagen), ist auf den Dächern von Hauptgebäuden und Nebenanlagen grundsätzlich zulässig.**
- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in Verbundmauerwerk auszuführen. Abweichend hiervon dürfen je Fassade bis zu maximal 30% der Außenwandfläche in abweichenden Materialien wie Putz, Metall oder Vorhangfassaden gestaltet werden. Fassadenbegrünungen sind hiervon ausgenommen.**
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen**
§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW
- 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, Kieseln, Schotter, Steinen, etc. sind unzulässig. Zulässig sind Traufstreifen an den Gebäuden von max. 0,50 m Breite und private Terrassenflächen bis zu 2,00 m vor der Fassade.**
- Entlang von privaten Gartenflächen und im Bereich von Stellplätzen sind Einfriedungen nur als Laubgehölzhecken von bis zu 1,0 m Höhe erlaubt (Gehölzliste s. örtliche Bauvorschrift Nr. 3.4).**
- Entlang der Grundstücksgrenze von Gocher Straße und Biberweg ist eine raumbildende Klinkermauer mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Durchgänge und Durchfahrten sind erlaubt.**
- Zur Abgrenzung privater Grünflächen ist je Grundstückseite die Pflanzung einer einreihigen Laubgehölzhecke mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Als Gehölze zu verwenden sind Feldahorn, Liguster, Elbe, Hainbuche oder Rotbuche. Die Verwendung von Drahtgitterzäunen, Stabgitterzäunen, Holzzäunen oder Metallzäunen ist grundsätzlich nicht erlaubt. Höhenversprünge entlang der privaten Gartenflächen sind aus Betonwinkelstützen herzustellen.**

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	allgemeines Wohngebiet
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Geschossflächenzahl
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
	Höhe baulicher Anlagen in m über OKFF hier: max. Gebäudehöhe (GBH)
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
	Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität; hier: Transformatorstation
GRÜNFLÄCHEN	
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung ruhender Verkehr (GF 1) / Entwässerung (GF 2)
	öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
	private Grünfläche
FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG
	maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Dachform (Flachdach)

HINWEISE

- Rechtsgrundlagen**
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.
- 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. 44b „Gocher Straße / Graftscherweg“ ersetzt.
- 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 querverständigten Stellen der Gebäude (z. B. Fassadenverkleidungen etc.) vorsichtig und wenn möglich von Hand durchzuführen. Ehe die Bausubstanz eingestrichen wird, ist zuerst so viel zu demontieren, dass die Tiere vom Lärm aufwachen und fliehen können. Mögliche Ausfluchtöffnungen 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. Kirschlorbeerhecken) 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 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 fortlaufender Tätigkeit am Abbruch der Gebäude reicht die dadurch entstehende Störungskulisse i.d.R. aus, um weitere 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.
- 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 schichtgerecht 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.
- Baukultur, Denkmalschutz, Denkmalpflege**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler angetroffen werden. Der Bezirksregierung Düsseldorf oder der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodeneigenschaftenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).
- Altablagerungen, Altlasten, Kampfmittel**
Innerhalb des Plangebietes 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.
- Im Plangebiet liegt gemäß Mitteilung der Bezirksregierung Düsseldorf ein allgemeiner Kampfmittelverdacht vor. Vor Durchführung von Bau- und Erdarbeiten ist eine Prüfung durch den zuständigen Kampfmittelbeseitigungsdienst zu veranlassen. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, ist die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt der Gemeinde Weeze oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.**
- Bundesstraße (B9)**
In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße (Anbaubeschränkungszone § 9 (1) FStrG) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Knotenpunkte.

- 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).

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. 44b "Gocher Straße / Graftscherweg", bestehend aus der Planzeichnung, den nebenehenden textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

Weeze,

Der Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 08.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44b "Gocher Straße / Graftscherweg", mit örtlichen Bauvorschriften gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.08.2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Weeze,

Der Bürgermeister

Veröffentlichung

Der Rat der Gemeinde Weeze hat in seiner Sitzung am 08.07.2025 dem Entwurf des Bebauungsplanes Weeze Nr. 44b mit örtlichen Bauvorschriften und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am 14.08.2025 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie der Begründung wurden vom 25.08.2025 bis 30.09.2025 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. 44b "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. 44b "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. 44b "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

PLANVERFASSER

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

Osnabrück,

Dirk Junker, Prof.
Landschaftsarchitekt / Stadtplaner AKNDOS

Marion Buntten, Dipl.-Geogr. (Univ.)
Stadtgeographin

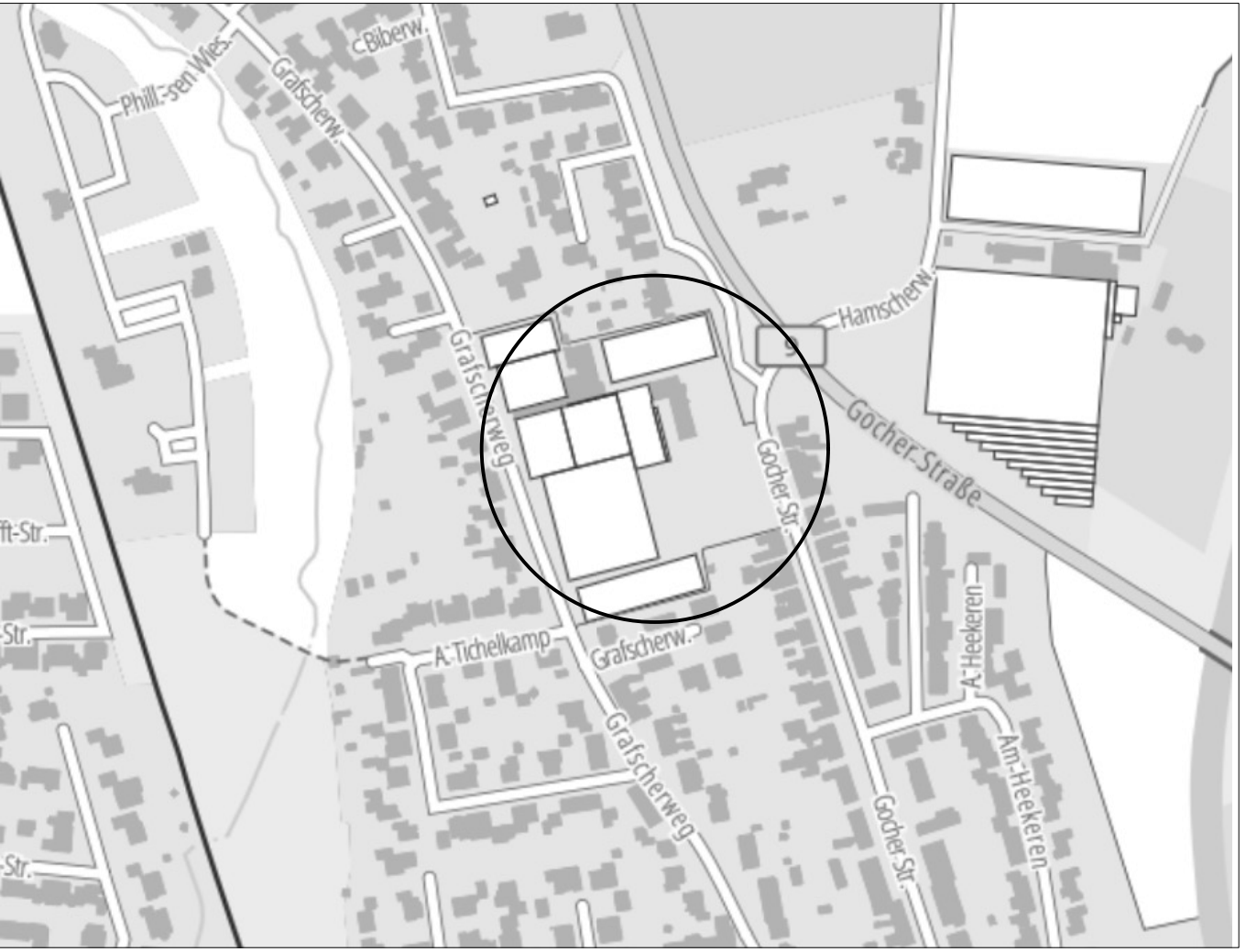


Gemeinde Weeze

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

Planzeichnung

Satzungsfassung | November 2025



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