Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

§ 1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen:
- überdachte Schwimmhallen
- Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 2 BauO NW .
Sichtschutzwände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und einer Höhe von 2,00 m über OK.Erdgeschoßfußboden und nur in direktem Anschluß an das Hauptgebäude zulässig.
Pergolen sind nur zulässig direkt im Anschluß an das Hauptgebäude, ebenfalls bis zu einer Tiefe von 4,00 m. Im Bereich der Vorgartenfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

§ 2 Sofern im Plan keine besonderen Garagenstandorte ausgewiesen sind, müssen alle Garagen unabhängig von den festgelegten Baugrenzen von der sie erschließenden Verkehrsfläche mindestens 6 m Abstand haben. Von den Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gemessen, dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20 m errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine Tiefe von 25 m zugelassen werden, wenn die Zustimmung der direkten Nachbarn vorliegt.

§ 3 Außer den im Plan festgelegten sind Zufahrten nur zu genehmigten Garagen und Stellplätzen zulässig.

§ 4 Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen muß höher liegen als die Oberkante der Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm. Im Bereich der Vorgartenflächen und der seitlichen Abstandsflächen ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der Verkehrsfläche aufzufüllen.

§ 5 Auf den Wohngrundstücken ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

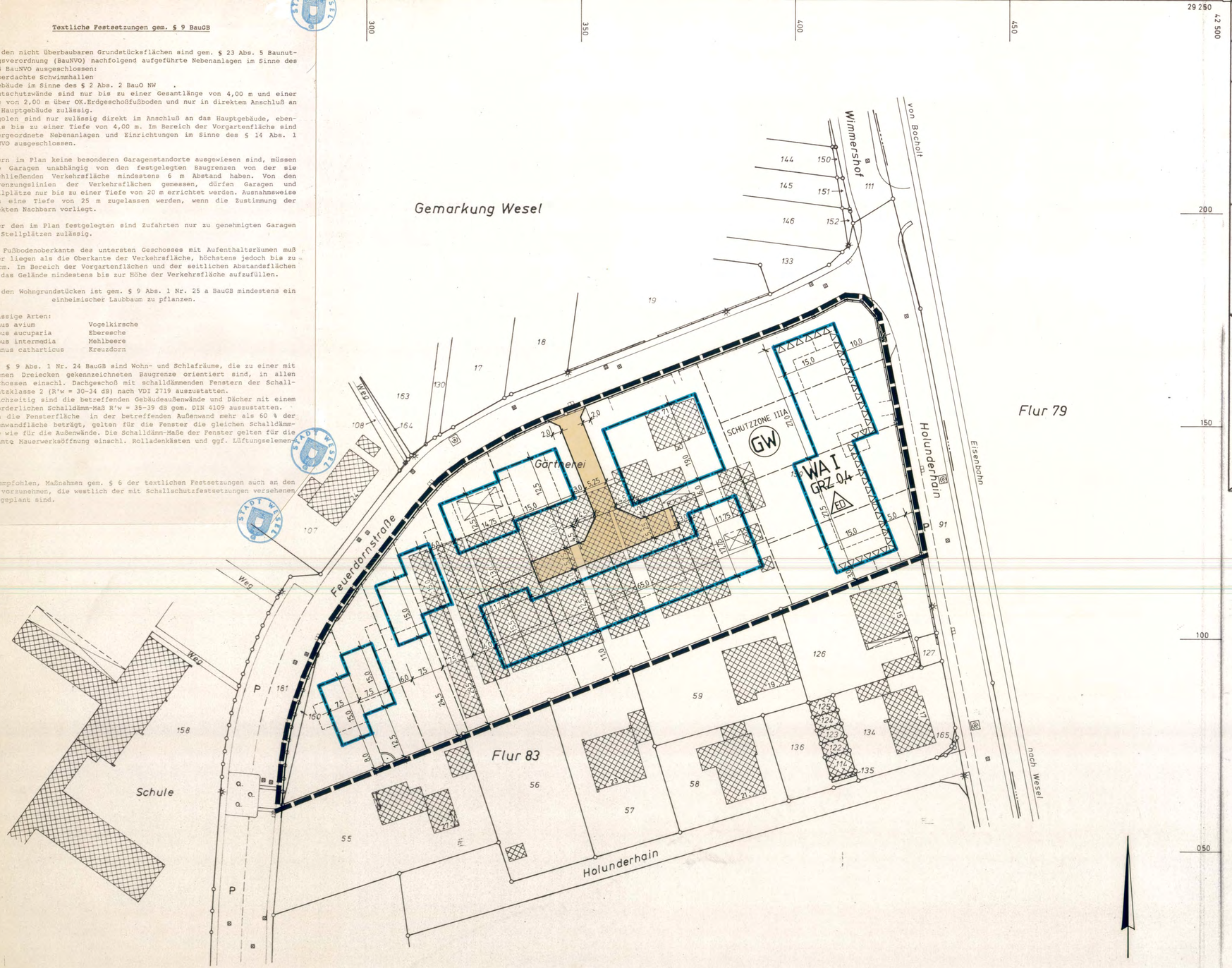
Zulässige Arten:

Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

§ 6 Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Wohn- und Schlafräume, die zu einer mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Baugrenze orientiert sind, in allen Geschossen einschl. Dachgeschoß mit schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 2 (R'w = 30-34 dB) nach VDI 2719 auszustatten.
Gleichzeitig sind die betreffenden Gebäudeaußenwände und Dächer mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß R'w = 35-39 dB gem. DIN 4109 auszustatten.
Wenn die Fensterfläche in der betreffenden Außenwand mehr als 60 % der Außenwandfläche beträgt, gelten für die Fenster die gleichen Schalldämm-Maße wie für die Außenwände. Die Schalldämm-Maße der Fenster gelten für die gesamte Mauerwerksöffnung einschl. Rolladenkästen und ggf. Lüftungselementen.

Hinweis:

Es wird empfohlen, Maßnahmen gem. § 6 der textlichen Festsetzungen auch an den Gebäuden vorzunehmen, die westlich der mit Schallschutzfestsetzungen versehenen Bereiche geplant sind.



STADT WESEL Ausfertigung 1

Bebauungsplan Nr. 1Bk M=1:500

Vereinfachte Änderung „H" gemäß § 13 BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.05.1990 (BGBl I S. 926),
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132),
Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.01.1990 (GV.NW S. 141),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 26.06.1984 (GV.NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW S. 432),
Wohnungsbau – Erleichterungsgesetz vom 17.05.1990 (BGBl I S. 926)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 1.10.92 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Vermessungsamt Wesel
Wesel, d 1. 10. 1992 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes
Stadtplanungsamt Wesel
Wesel, d 01. 10. '92 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am die Aufstellung dieser Bebauungsplan-Änderung beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat die Bebauungsplan-Änderung am 15.12.'92 als Satzung einschließlich Begründung beschlossen.
Die Bebauungsplan-Änderung ist am 05.02.'93 mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird diese Bebauungsplan-Änderung rechtswirksam.
Wesel, den 05.02.'93 Bürgermeister

Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Schallschutzmaßnahmen gem. § 6 der textlichen Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

- GW — Schutzgebiet f. Grund- und Quellwassergewinnung, Wasserschutzzone III A.

Bestand

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- Kanaldeckel
- Einläufe
- Laterne
- Stützmauer