B E G R Ü N D U N G

zur vereinfachten Änderung B des Bebauungsplanes Nr. 6 a O "Hof Engelmann" der Stadt Wesel

- - - - - - - - - - -

Auf Grund mehrerer Anträge, die der Verwaltung vorliegen, soll der Bebauungsplan 6 a O "Engelmannshof" an einigen Stellen geringfügig geändert werden. Betroffen werden hiervon folgende Grundstücke:

1. Grundstück Gartenstege 8, Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 141

   Ursprünglich war geplant, auf diesem Grundstück und auf dem Nachbargrundstück 140 (Gartenstege 6) je ein Gebäude im Rahmen einer Grenzbebauung zu errichten. Nun hat jedoch der Bauherr des Nachbargrundstückes einen 3 m breiten Bauwich zur Grundstücksgrenze eingehalten, so daß das Gebäude auf dem Flurstück 141 nach den Vorschriften der Landesbauordnung nicht mehr bis zur Grundstücksgrenze reichen darf. Der Bauherr ist daher gezwungen, sein Gebäude nach Süden zu verschieben. Dies aber läßt die ausgewiesene Bauzone nicht zu. Es ist daher geplant, die rückwärtige Baulinie auf dem Südteil des Grundstückes um 7 m weiter nach Süden zu verschieben.

2. Grundstück Am Wäldchen 9, Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstück 121

   Dieses Grundstück ist mit einer Fläche von 1.784,00 qm das größte Grundstück innerhalb des Baugebietes Wittenberg. Die Bauzone dieses Grundstückes befindet sich am äußersten südlichen Ende. Der Bauherr hat nun beantragt, die nördliche Baulinie um 10 m

nach Norden zu verschieben, damit er sein Gebäude etwas mehr in der Mitte seines Grundstückes errichten kann.

3. Grundstücke Am Forst 8 und 10, Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstücke 71 und 72

Diese Grundstücke haben mit einer Fläche von 1.300,00 qm bzw. 1.548,00 qm einen relativ großen Zuschnitt. Es ist beabsichtigt, aus der Fläche dieser beiden Grundstücke ein weiteres Grundstück herauszuparzellieren. Hierzu muß die westliche Baugrenze um 16 m nach Westen und die südliche Baugrenze teilweise um 6,5 m nach Süden verschoben werden. Gleichzeitig sind die Ausnutzungswerte GRZ 0,2 auf 0,25 und GFZ 0,3 auf 0,5 zu ändern und die Garagenfläche um 3 m zu vergrößern.

4. Grundstücke Am Forst Nr. 13 bis 23, Gemarkung Obrighoven, Flur 15, Flurstücke 95 bis 100

Diese Grundstücke lagen bisher im Bereich der Verbandsgrünfläche. Nachdem die Verbandsgrünflächen gelöscht worden sind, sind hier auch wirtschaftlichere Ausnutzungen möglich. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Nutzungswerte GRZ 0,2 auf 0,3 und GFZ 0,3 auf 0,6 zu erhöhen. Nach wie vor gilt die offene Bauweise ohne Einschränkungen, so daß Einzel-, Doppel- oder Hausgruppen erstellt werden können. Gleichzeitig kann die hintere Baulinie um 4 m nach Osten verschoben und die vordere Baugrenze gradlinig durchgezogen werden, so daß man eine größere Baufläche erreicht. Außerdem muß auf dem Flurstück 95 eine weitere Trafostation ausgewiesen werden.

5. Grundstücke Wittenberger Straße 71 bis 81, Gemarkung Obrighoven, Flur 16, Flurstücke 28 bis 31

Auch hier sollen kleinere Parzellierungen ermöglicht werden, indem die Ausnutzungswerte GRZ und GFZ von 0,3 auf 0,4 angehoben werden. Die erforderlichen Garagen können nach Ansicht der Verwaltung als Sammelanlage neben der Schutzpflanzung entlang der Wittenberger Straße erstellt werden. Hierzu muß die Bauzone auf dem Flurstück 28 um 8 m verkürzt werden.

Die Grundstücke an der Albert-Einstein-Straße, die nördlich von den vorgenannten Grundstücken liegen, werden von diesen Änderungsmaßnahmen nicht betroffen, so daß zwischen diesen beiden Grundstücksreihen auf den gemeinsamen Grundstücksgrenze eine Nutzungsgrenze

festgesetzt werden muß.

Aufgestellt: Planungsamt der Stadt Wesel

gez. Dimel
Techn. Beigeordneter

Wesel, den 9. 1. 1970

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 6a O "Hof Engelmann" - Vereinfachte Änderung B - der Stadt Wesel. Die Vermerke auf dem Änderungsblat gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 3. Juli 1970

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
gez. Dr. Reuber

Die Richtigkeit der Unterschriften und Abschrift wird hiermit beglaubigt:

STADT WESEL
Der Stadtdirektor
Bauverwaltungsamt
Im Auftrage

(Schmidt)
Stadtamtmann

STADT WESEL 6

Wesel, den 3. Juli 1970

Gehört zur Vfg. v. 29. Oktober 1970
Az. IA2-125-4 (Wesel 6a O)

Landesbaubehörde Ruhr