B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 F "Flürener Weg" einschl. 1. Änderung - 1. Ergänzung

Auf Grund der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 197o - GV. NW. S.299 - können in den Bebauungsplänen auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 1o3 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Landesbauordnung aufgenommen werden. Die Ermächtigungsgrundlage hierzu bildet § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. 6. 196o - BGBl. I S. 341 -, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. 5. 1968 - BGBl. I S. 5o3 -.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird von der Möglichkeit, die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch Text in den Bebauungsplänen festzusetzen, Gebrauch gemacht.

Da dieser Text gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 BBauG und § 1o3 BauO NW zum Inhalt hat, sind die auf dem Bebauungsplan enthaltenen rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BBauG aufzuheben und die übrigen textlichen Festsetzungen zu streichen.

Aufgestellt:
Wesel, den 27. Juni 1973

Stadt Wesel
Planungsamt - 61 -
(Dinel)
Techn. Beigeordneter

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 7 F
"Flürener Weg" einschl. 1. Änderung - 1. Ergänzung

§ 1 Sofern im Plan keine Bauweise festgesetzt ist, gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

§ 2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den WR- und WA-Gebieten unzulässig.
Bauliche Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwich oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in der im Bebauungsplan festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Vorgarten) unzulässig.

§ 3 Sofern im Plan keine besonderen Garagenstandorte ausgewiesen sind, müssen alle Garagen unabhängig von den festgelegten Baulinien und Baugrenzen von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 6,- m Abstand haben. Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 2o,- m errichtet werden. Bei Garagen im Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 1o,5o m nicht überschreiten.

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

§ 5 In den WR-/WA- und MI-Gebieten muß die Fußboden-Oberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, höchsten jedoch bis zu 5o cm.
Im Bereich des Gebäudes ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

§ 6 Die Außenflächen der baulichen Anlagen müssen in Verblendmauerwerk oder gleichartigen Materialien ausgeführt werden. Gliedernde Flächen mit anderen Materialien sind zulässig.

§ 7 Drempel sind unzulässig.

§ 8 Dachneigungen sind bis 30° zulässig.
Ausnahmsweise kann bei 1-geschossigen Wohnhäusern eine größere Dachneigung zugelassen werden, wenn eine einheitliche Planung innerhalb einer Baugruppe sichergestellt ist.

§ 9 Dachgauben sind nur bei über 40° geneigten Dächern zulässig. Die Vorderfronten müssen als reine Fensterflächen ausgebildet werden.

§ 1o Doppel- und Reihenhäuser sind in Höhe und Bautiefe aufeinander abzustimmen. Die Hauptgestaltungselemente sind in ihrer Höhe einander anzupassen.

§ 11 Werden Garagen auf oder zu derselben seitlichen Grundstücksgrenze hin errichtet, sind eine gemeinsame Vorderflucht und gleiche Bauhöhe einzuhalten.

§ 12 In WR- und WA-Gebieten und bei Wohngrundstücken im MI-Gebiet sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 6o cm, die übrigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,2o m zulässig.

§ 13 Bei gewerblich genutzten Grundstücken im MI-Gebiet sind Einfriedigungen bis zu 2,- m Höhe zulässig. An den Straßenecken sind die Einfriedigungen auf eine Länge von 1o,- m zu beiden Seiten hin nur bis zu einer Höhe von o,8o m zulässig oder ein entsprechendes Sichtdreieck freizuhalten.

§ 14 Außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 2o cm sind bei § 12 und § 13 massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten oder dergl. nicht zulässig.

STADT WESEL

Bebauungsplan Nr. 7 F "Flürener Weg" einschl. 1. Änderung - 1. Ergänzung

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341),
Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237),
3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21. 4. 1970 (GV. NW. S. 299),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. S. 96).

Für die Erarbeitung des Entwurfes
Planungsamt der Stadt Wesel

Wesel, den 28. Mai 1973

Techn. Beigeordneter

Am 14. Juni 1973 hat der Rat der Stadt Wesel beschlossen, diesen Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG einen Monat lang öffentlich auszulegen.

Wesel, den 14. Juni 1973

Bürgerm. Ratsmitgl. Krüger Schriftf.

Dieser Entwurf und die Begründung haben gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit
vom 20.11.1973 bis einschl. 20.12.1973
öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 2. Januar 1974

Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde durch Beschluß des Rates vom 31. Jan. 1974 als Satzung beschlossen.

Bürgerm. Ratsmitgl. Krüger Schriftf.

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S 341) ist diese Plan und Verfügung vom 4.4.1974 Az. IA2-125.12 genehmigt worden.

Landesbaubehörde Ruhr

Oberregierungs- und -baurat

Die Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 4.4.1974 wurde am 26.4.1974 gem. § 12 BBauG mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab sofort im Dienstgebäude des Stadtbauamtes, Kaiserring 4 während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht.

Wesel, den 29.4.1974

Bürgermeister