Gehört zur Vfg. v. 9.11.73
Az. I 02-125.114

Landesbaubehörde Ruhr

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 22a "Am Mühlenweg" - 1. u. 2. Änderung und vereinfachte Änderungen C und D - 1. Ergänzung

Aufgrund der 3. Verordnung zur Änderung der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 21.4.1970 - GV.NW S. 299 - können in den Bebauungsplänen auch Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 103 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 der Landesbauordnung aufgenommen werden. Die Ermächtigungsgrundlage hierzu bildet § 9 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 - BGBl. I S. 341-, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.5.1968 - BGBl. I S. 503 -.

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 § 103 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 25. Januar 1973

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

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 22a "Am Mühlenweg" - 1. und 2. Änderung und vereinfachte Änderungen C und D - 1 . Ergänzung - der Stadt Wesel und hat mit dem Plan und den textlichen Festsetzungen gemäß § 2 Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 2o.2.1973 in der Zeit vom 1.3.1973 bis 2.4.1973 einschl. öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke gelten auch für die Begründung.

STADT WESEL 6

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
(Wolters)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Nr. 22a "Am Mühlenweg" - 1. und 2.Änderung
und vereinfachte Änderungen C u D - 1. Ergänzung

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

§ 2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten 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,oo m Abstand haben. Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20,oo m errichtet werden. Bei Garagen im Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 10,50 m nicht überschreiten.

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

§ 5 In den WR-Gebieten muß die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Wohnungen höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm. Im Bereich des Gebäudes ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

§ 6 Die in der 2. Änderung ausgewiesene Fläche für GGa GSt ist für die 8-geschossige Miethausbebauung auf den Flurstücken 836, 837 und 838 aus Flur 22 und für die 3-geschossigen Mietwohnhäuser auf den Flurstücken 690 bis 698 und 997 aus Flur 22.

§ 7 Die Außenflächen der baulichen Anlagen müssen in Verblendmauerwerk oder gleichartigen Materialien ausgeführt werden. Gliedernde Flächen mit anderen Materialien sind zulässig. Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Hauses müssen gleiche Neigungen haben.

§ 8 Drempel und Dachgauben sind unzulässig.

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

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

§ 11 In den WR-Gebieten sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 50 cm, die übrigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,oo m zulässig.

§ 12 Außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 20 cm sind massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten

o. dergl. nicht zulässig.
In besonderen Fällen können Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden.

§ 13 Die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22a enthaltenen Angaben über Flachdach sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen.

STADT WESEL

Bebauungsplan Nr. 22a "Am Mühlenweg" - 1. u. 2. Änderung und vereinfachte Änderungen C und D - 1. Ergänzung

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz vom 23.6.196o (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. 197o (GV. NW. S 299),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 197o (GV. NW. S. 96).

Für die Erarbeitung des Entwurfes
Planungsamt der Stadt Wesel

Wesel, den 13. März 1972

Techn. Beigeordneter

Am 4. Mai 1972 hat der Rat der Stadt Wesel beschlossen, diesen Entwurf gem. § 2 Abs. 6 BBauG einen Monat lang öffentlich auszulegen.

Wesel, den 4. Mai 1972

Bürgerm. Ratsmitgl. Schriftf.

Dieser Entwurf und die Begründung haben gem. § 2 Abs. 6 BBauG in der Zeit
vom 1.3.1973 bis einschl. 2.4.1973
öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 3. April 1973

Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan wurde durch Beschluß des Rates vom 29. Mai 1973 als Satzung beschlossen.

Bürgerm. Ratsmitgl. Schriftf.

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. I, S 341) ist dieser Plan mit Verfügung vom 9.11.1973 Az. IA2-125.111/1 genehmigt worden.

Landesbaubehörde Ruhr
I.A.

Oberregierungs- und -baurat

Die Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom .. wurde am .... gem. § 12 BBauG mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab sofort .. .. während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht.

Wesel, den ....

Der Bürgermeister