ZEICHENERKLÄRUNG:

Festsetzungen — Hinweise nach BBauG u. Bau NVO:

	Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WR	Reines Wohngebiet §3 Bau NVO
WA	Allgemeines " " §4 " "
I	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, § 19 Bau NVO.
GFZ 0.8	Geschoßflächenzahl §20 " "
	Nur Einzel-u. Doppelhäuser zulässig.
	" " häuser zulässig.
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen.
	Straßenbegleitgrün
P	Parkbucht
	Straßenbegrenzungslinien
H	Haltebucht
T	Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo)
	Grünfläche, Spielplätze
	Zu pflanzende Bäume, Gemäß § 9 des Textes
	Flächen für Stellplätze oder Garagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgaragen
Zuf.	Zufahrten

	Leitungsrecht zu Gunsten des RWE
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sichtdreieck (Siehe Text §6)

Festsetzungen nach Bau ONW.

FD	Flachdach
D≤38°	Dachneigung

Bestand Planung

	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Bauliche Anlagen
25.21	Kanaldeckel mit Höhen
	Laterne
	Einläufe

Kenntlichmachung u. nachrichtliche Übernahmen.

▽ ▽ ▽ ▽ Erforderliche Schallschutzmaßnahmen s. § 11 der textlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

A) gem. § 9 BBauG

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

§ 2 Werbeanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 und 2) in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind unzulässig.

§ 3 Auf den 3-, 4-, 5- und 8-geschossigen Baurundstücken sind außerhalb der ausgewiesenen Flächen für Garagen und Stellplätze weitere Stellplätze zulässig.

§ 4 In den übrigen Baugebieten müssen alle Garagen, sofern im Plan keine besonderen Garagenstandorte ausgewiesen sind, unabhängig von den festgesetzten Baulinien und Baugrenzen von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 6,00 m Abstand haben. Hierbei dürfen Garagen und Stellplätze, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m errichtet werden. Ferner darf im Bauwich das Garagenbauwerk die Länge von 10,50 m nicht überschreiten.

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

§ 6 Auf den von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

§ 7 Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen muß 1 - 50 cm höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche. Ausnahmen von 50 bis 70 cm können zugelassen werden, wenn die Abstände des Gebäudes zu allen Grenzen mindestens 6,00 m betragen.

§ 8 Bei der Ab- und Bepflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - sind folgende Arten von Bäumen und Sträuchern zulässig:

a) Bäume

zul. Arten:	Acer	(Ahorn)
	Quercus	(Eiche)
	Betula	(Birke)
	Sorbus	(Eberesche)
	Salix	(Weide)
	Robinia	(Scheinakazie)

b) Sträucher

zul. Arten:	Acer	(Ahorn)
	Cornus	(Hartriegel)
	Prunus	(Kirsche, Pfirsich, Pflaume, Mandel)
	Salix	(Weide)
	Cotoneaster	(Zwergmispel)
	Corylus	(Haselnuß)
	Sambucus	(Hollunder)
	Populus	(Pappel)
	Amelanchier	(Felsenbirne)
	Malus	(Wildapfel)

§ 9 Bei den im Planbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG festgesetzten Einzelbäumen sind folgende Arten zulässig:

Acer	(Ahorn)
Fagus	(Buche)
Platanus	(Platane)
Quercus	(Eiche)
Tilia	(Linde)
Fraxinus	(Esche)
Sorbus	(Eberesche)
Aesculus	(Kastanie)

§ 10 Bei den 1-geschossigen Baugrundstücken ist je Vorgarten mindestens ein hochwachsender einheimischer Baum zu pflanzen (zul. Arten siehe § 9 des Textes).

§ 11 In den gemäß § 9 Abs. 1 (24) BBauG mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Bereichen sind für Aufenthaltsräume schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 2 (R 30 - 34 dB (A) nach VDI-Richtlinien 2719 einzubauen. Zusätzlich sind in den Schlafräumen schalldämmende Lüftunselemente vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftunskanäle muß so ausgelegt werden, daß sie dem erforderlichen Schalldämaß des Fensters entspricht und nicht den vorhandenen Schallschutz vermindert.

B) gem. § 1o3 BauONW

§ 12 Die Unterkante der Dachrinne darf nicht höher als 2o cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußboden liegen.
Dachgauben sind nur bei über 42° geneigten Dächern zulässig.

§ ~~Dachaufschnitten und Hausgruppen dürfen in Höhe und Bauliefe aufeinander abzustimmen. Die Hauptgestaltungselemente sind in ihrer Höhe einander anzupassen.~~

§ ~~Bei denen Garagen auf oder zu derselben Grundstücksgrenze hin errichtet, sind eine gemeinsame Vorderflucht und gleiche Bauhöhe erforderlich.~~

§ 15 Standorte für Müllcontainer sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind im Abstand von mindestens 5,oo m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Sie sind ausreichend einzugrünen, so daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

§ 16 Einfriedigungen

a) Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von 8o cm zulässig. Hierbei sind massive Einfriedigungen in Mauerwerk, Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten oder dergl. außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 1o cm unzulässig.

b) Die übrigen Einfriedigungen sind als Naturhecken oder in Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Erforderliche Sockelmauern sind hierbei bis zu einer Höhe von 1o cm zulässig.

Hinweis: wo keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich u. festgesetzt sind,

In den übrigen Bereichen (WR- und WA-Gebiet) des Bebauungsplanes können nach dem Gutachten Überschreitungen des Planungsrichtpegels von 5 bis 1o dB (A) auftreten. Hier hat gemäß Runderlaß die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im einenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Nach den Ausführungen des Gutachtens wird emnfohlen, in diesen Bereichen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 0 einzubauen und zusätzlich entsprechende Lüftunselemente für die Schlafräume vorzusehen.



Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
~~Landesplanungsgesetzes~~ der Bekanntmachung vom ~~10.1.1979 (GVBl. I. S. 225S)~~
ist dieser Plan mit Verfügung vom 03.06.1981 Az. 35.2-12.27 (Wes 42) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 03.06.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Regierungsbaurat

STADT WESEL — 1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 42 M.=1:500

"Heinrich-Bernts-Straße"

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S 949) Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21), § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz in der Fassung der Dritten Änderungsverordnung vom 21.4.1976 (GV NW S. 299), §103 der Landesbauordnung in der Fassung d. Bekanntmachung v. 27.1.1970 (GV. NW S. 96)

Blatt: 1

Bestandteil dieses Planes sind:
Blatt: 2 Längenschnitte
Blatt:
Blatt:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Wesel, den 18.8.1980

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Planungsamt der Stadt Wesel
Wesel, den 17.4.1980
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 19.12.1978 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPl. Nr. 42 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.5.1979 ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 18.5.1979
Der Stadtdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 5.2.80 + 26.10.1980 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck gemäß § 2a, Abs. 6 BauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ausgelegt haben soll.
Wesel, den 23.10.1980
Bürgermeister, Ratsmitglied, Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 17. Nov. 1980 bis einschl. 17. Dez. 1980 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 18. Dez. 1980
Der Stadtdirektor

Der Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 3.2.1981 durch den der Plan gemäß § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) satzungsgemäß beschlossen worden ist.
Wesel, den 3.2.1981
Bürgermeister, Ratsmitglied, Schriftführer

Die gemäß § 9 Abs. 4 BBauG, § 4 der 1. DVO zum BBauG und § 103, Abs. 3 BauONW in diesem Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind mit Verfügung vom 22.7.1981 Az.: 61-1-6171- genehmigt worden.
Wesel, den 22.7.1981
Der Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag
(Klein)

Die Genehmigungsverfügung d. Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 3.6.1981 ist am 28.10.1981 gemäß § 12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit dem Hinweis, daß der von stehende Bebauungsplan ab sofort im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wesel, den 28.10.1981
Bürgermeister