STADT WESEL — 1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 55 M.=1 : 500

"Am Lilienveen" 1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in 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 21.4.1970 (GV. NW S. 299) u. § 103 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW S. 96)

Blatt : 1

Bestandteil dieses Planes sind:
Blatt :
Blatt :
Blatt :

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Wesel, den 20. 8. 1982

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Planungsamt der Stadt Wesel, den 1. Sept. 1982
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 22.Juni 1987 gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPl. Nr. 55,1/Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.Sept.1982 ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 21. Sept. 1982
Der Stadtdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 14. Sept.1982 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ausgelegt werden soll.
Wesel, den 14. Sept. 1982
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 6.Dez. 1982 bis 6. Jan. 1983 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 7. Jan. 1983
Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates vom 15.3.1983 durch den der Plan gem. § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen worden ist.
Wesel, den 15.3. 1983
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ist dieser Plan mit Verfügung vom 25.05.1983 Az.:35.2-1274/Wes 55/1 genehmigt worden.
Düsseldorf, den 25.05.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrages
Oberregierungsrat

Die Genehmigungsverfügung d. Regierungspräsidenten ist durch ortsüblich bekannt gemacht worden am 25.05.1983 ist am 12.8.1983 gem. § 12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab sofort im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt gemacht worden.
Wesel, den 12.08. 1983
Bürgermeister

Gestaltungssatzung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV. NW S. 96/SGV. NW 232)
2. § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV. NW S. 433/SGV NW 232) in der jetzt geltenden Fassung.
3. § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 18. Aug.1976 (BGBl. I S. 2256) u. § 4 u. 28 Abs. 1 u der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW Nr. SG S. 593).

Die Gestaltungssatzung hat der Stadtrat gem. § 103 BauO NW in Verbindung mit der Gemeindeordnung als Satzung beschlossen am 15.3. 1983

Die am 15.03.1983 vom Rat der Stadt beschlossene Gestaltungssatzung wurde gem. § 103, Abs. 1 BauO NW vom Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde mit Verfügung vom 29.07.1983 Az.: 61-1/6171-12 genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung vom 29.07.1983 des Oberkreisdirektors als obere Bauaufsichtsbehörde ist am 12.08.1983 mit dem Hinweis, daß die Aufstellungssatzung nach § 103 BauO NW ab sofort im Rathaus in Wesel während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wesel, den 12.08.1983
Bürgermeister

Diese Satzung wurde gemäß § 4 Abs. 4 BBauG, in Verbindung mit § 103 Abs. 3 BauO NW und § 4 der 1. DVO zum BBauG als auf Landesrecht beruhende Regelung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.
Wesel, den 29.12.1983
Der Oberkreisdirektor
als obere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrage
(Klein)

Gestaltungssatzung
gem. § 103 BauO NW

§ 1 Bei Garagen im Bauwich des WA-Gebietes darf das Bauwerk die Länge von 11,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Im WA-Bereich sind die Außenflächen in Verblendmauerwerk auszuführen. Die Außenflächen können durch Sichtbeton, Holz bzw. Schiefer oder ähnliche Materialien gegliedert werden.

§ 3 Die Unterkante der Dachrinne - bei geplanten Kastengesims die Unterkante des Kastengesimses - darf nicht höher als 20 cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußböden liegen.
Die Höhe der Blende beim Kastengesims darf nicht höher als 50 cm betragen.

§ 4 Dachgauben sind nur bei ab 35° geneigten Dächern zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreite darf 50 v.H. der zugehörigen Traufenlänge nicht überschreiten.

§ 5 a) In WA-Gebieten sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die übrigen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

b) Bei a) sind außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 20 cm massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten und dergleichen nicht zulässig.

§ 6 Unbebaute Grundstücke können zu allen Seiten mit einem bis zu 1,50 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedigt werden, dabei sind massive Sockel bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

§ 7 Standorte für Müllboxen oder -container sind im Abstand von mind. 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Sie sind aureichend einzugrünen, so daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

§ 8 Auf den im Planbereich ausgewiesenen Stellplatzflächen sind Rasensteine zu verlegen und die Zwischenräume mit Rasen einzusäen (Ausnahme siehe § 9 des Textes).

§ 9 Innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches darf bis zur natürlichen Abgängigkeit der jeweils dort vorhandenen Einzelbäume, die zugehörig festgelegte Stellplatz- und Zufahrtsfläche nicht befestigt und gleichzeitig die entsprechende Bodenoberfläche nicht bewegt werden.
Eine Abdeckung mit Rheinkies ab Ø 8 mm ist zulässig.

Gestaltung, siehe §9 der Gestaltungssatzung

D 30-45° Dachneigung

Zeichenerklärung

Festsetzungen / Hinweise

- WA — nach BBauG und BauNVO
- II — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- II-III — Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ 0,4 — Zahl der Vollgeschosse, Mindestgrenze - Höchstgrenze
- GFZ 0,8 — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- g — Grundflächenzahl §19 BauNVO
- Geschoßflächenzahl §20 BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- P — Parkbucht
- Straßenbegleitgrün
- RW • F — Rad- und Fußweg mit Abgrenzung
- F — Fußweg mit Abgrenzung
- Straßenbegrenzungslinie
- T — Fläche für Versorgungsanlagen, Trafo
- Öffentliche Grünfläche, Kinderspielplatz
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- ST — Stellplätze
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh.-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck

Bestand / Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- Kanaldeckel
- Straßeneinläufe
- Straßenlaterne
- Baum
- Freileitung mit Masten
- 27,32 — Geländehöhe

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BBauG

§ 1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (3) BauNVO nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen;
- überdachte Schwimmhallen
- Gebäude im Sinne des § 2 (3) 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 direkten Anschluß an das Hauptgebäude zulässig. Pergolen sind nur zulässig direkt in 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 (1) BauNVO ausgeschlossen.

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

§ 3 Ausnahmsweise kann die zwingend festgesetzte geschlossene, zwei-, drei- und viergeschossige Bebauung zwischen der geplanten Clarenbachstraße und der Straße "Am Lilienveen" im Grenzbereich der Flurstücke 125 und 313 gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO einmalig getrennt werden.
Voraussetzung dazu ist das Einverständnis der Eigentümer und eine entsprechende Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Wesel.

§ 4 Soferm im Plan keine besonderen Garagenstandorte ausgewiesen sind, müssen alle Garagen unabhängig von den festgelegten Baulinien und Baugrenzen von den mit Kfz befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen sowie den mit Fahrrecht für Anlieger belegten Flächen mindestens 6,00 m Abstand haben.
Von den Begrenzungslinien der mit Kfz befahrbaren öffentlichen Verkehrsflächen sowie den mit Fahrrecht für Anlieger belegten Flächen gemessen dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m errichtet werden. Verbleiben bei einer Tiefe von 20,00 m bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze nicht mehr als 2,00 m Abstand, kann ausnahmsweise - mit Zustimmung der Grundstücksnachbarn - die Garage bis zu einer Tiefe von 22,00 m errichtet werden. Bei der Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der Erdgleiche dürfen die vorgenannten Maße über- bzw. unterschritten werden.

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

§ 6 Das innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesene Straßenbegleitgrün ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG wie folgt zu bepflanzen:

a) Bäume (durch Planzeichen festgesetzt)

zul. Arten:		
	Acer platanoides	(Spitzahorn)
	Acer rubrum	(Rotahorn)
	Acer saccharum	(Silberahorn)
	Tilia platyphyllos	(Linde)
	Sorbus aucuparia	(Eberesche)
	Quercus pedunculata	(Eiche)
	Pinus sylvestris	(Kiefer)

b) Sträucher (bodendeckende Gehölze)

Auf 1 m² Bodenfläche sind 4 - 5 Sträucher anzupflanzen.

zul. Arten:		
	Cotoneaster	(Felsenmispel)
	Hypertsum	(Johanniskraut)
	Lonicera	(Heckenkirsche)
	Potentilla	(Fingerkraut)
	Mahonia	(Mahonie)
	Vinca minor	

§ 7 Bei den im Bereich der ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und den in sonstigen Bereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume sind folgende Arten zulässig: siehe § 6a).

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