Gehört zur Vfg. v. 9.11.1973
Az. IA2-125.1111

Landesbaubehörde Ruhr

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg" - 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. 83 "Südlich vom Quadenweg" - 1. Ergänzung - der Stadt Wesel und hat mit dem Plan und den textlichen Festsetzungen gem. § 2 Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 2o.2.1973 in der Zeit vom 1.3.1973 bis 2.4.1973 einschließlich öffentlich ausgelegen. Die Aufstellungsvermerke gelten auch für diese Begründung.

STADT WESEL

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
(Wolters)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 83
"Südlich vom Quadenweg" - 1. Ergänzung

§ 1 Sofern im Plan keine Bauweise festgesetzt ist, gelten außer für GE-Gebiete die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO.

§ 2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in WA-/WR-/MI-Gebieten 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 6,00 m Abstand haben. Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m errichtet werden. Bei Garagen im Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 10,50 m nicht überschreiten.

Siehe vereinf. Änderung "A" zum Text.

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

§ 5 In den WR-/WA-/MI-Gebieten muß die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Wohnungen höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 60 cm. Im Bereich des Gebäudes ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

§ 6 In GE-Gebieten kann bei Bürogebäuden eine Überschreitung der Geschoßzahl bis zu Z 4 unter Einhaltung der festgesetzten GRZ und GFZ gem. § 31 Abs. 1 BBauG zugelassen werden.

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

§ 8 Drempel sind in WR-/WA-/MI-Gebieten zulässig bis zu einer Höhe von 40 cm.
Der Drempel wird gemessen von der Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerks mit Oberkante Sparren.

§ 9 Dachgauben sind nur bei über 40° geneigten Dächern und einer Drempelhöhe bis zu 40 cm zulässig. Die Vorderfronten müssen als reine Fensterflächen ausgebildet werden. Die gegenüberliegenden Dachflächen eines Hauses müssen gleiche Neigungen haben.

§ 10 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 in MI-Gebieten sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 80 cm, die übrigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 13 In GE-Gebieten, bei Flächen für den Gemeinbedarf und gewerblich genutzten Grundstücken im MI-Gebiet sind Einfriedigungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig. An den Straßenecken sind die Einfriedigungen auf eine Länge von 10,00 m zu beiden Seiten hin nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig oder ein entsprechendes Sichtdreieck freizuhalten.

§ 14 Außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 20 cm sind bei §§ 12 und 13 massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten o. dgl. nicht zulässig.
In besonderen Fällen können Ausnahmen gem. § 31 (1) BBauG zugelassen werden.

§ 15 In MI- und GE-Gebieten sind die an den öffentlichen Verkehrsflächen liegenden nicht bebauten Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 10,00 m gärtnerisch zu gestalten. Im übrigen gilt für alle Gebiete § 10 Abs. 1 BauO NW.

STADT WESEL

Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg" - 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 (ergänzt) mit Verfügung vom 9. 11. 1973 Az. IA2 - 125. 112 genehmigt worden.

Landesbaubehörde Ruhr
I.A.

Landesbaubehörde Ruhr 11

Oberregierungs- und Baurat

Die Genehmigungsverfügung der Landesbaubehörde Ruhr vom 9.11.1973 wurde am 10.12.1973 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 11.12.1973

Der Bürgermeister