STADT WESEL **1. Ausfertigung**

Bebauungsplan Nr. 84 M.=1:500

„Tiergartenstr.- Schepersweg" 2. Änder.

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) u. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 15.9. 1977 (BGBl. I S. 1763)
v. 1.1965 (BGBl. I S. 21), § 4 der 1. Durchführungsverordnung zum Bundesbaugesetz in der Fassung der Dritten Änderungsverordnung vom 21.4.1970 (GVNW S. 238), § 103 der Landesbauordnung in der Fassung d. Bekanntmachung v. 27.1.1970 (GV. NW. S. 96)

Blatt: —

Bestandteil dieses Planes sind:

Blatt: —
Blatt: —
Blatt: —

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Wesel, den 23. Nov. 1978

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Stadt Wesel, den 14.11. 1978
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 31.1. 1979 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPl. Nr. 84 - 2. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.3. 1978 ortsüblich bekanntgemacht.
Wesel, den 10.3. 1978
Der Stadtdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 31.10. 1978 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 worden ist.
Wesel, den 31.10. 1978
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 30.4. 1979 bis einschl. 30.5. 1979 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 31.5. 1979
Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.9. 1979 durch den der Plan gemäß § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen worden ist.
Wesel, den 25.9. 1979
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gemäß § ... des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. ...) ist dieser Plan mit Verfügung vom ... Az. ... genehmigt worden.
Der Regierungspräsident Düsseldorf, den ...

Die gemäß § 9 Abs. 4 BBauG, § 4 der 1. DVO zum BBauG und § 103 Abs. 3 BauO NW in diesem Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind mit Verfügung vom 28.1.80 Az.: 35-1-6171- genehmigt worden.
Wesel, den 28.1. 1980
Der Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde im Auftrag

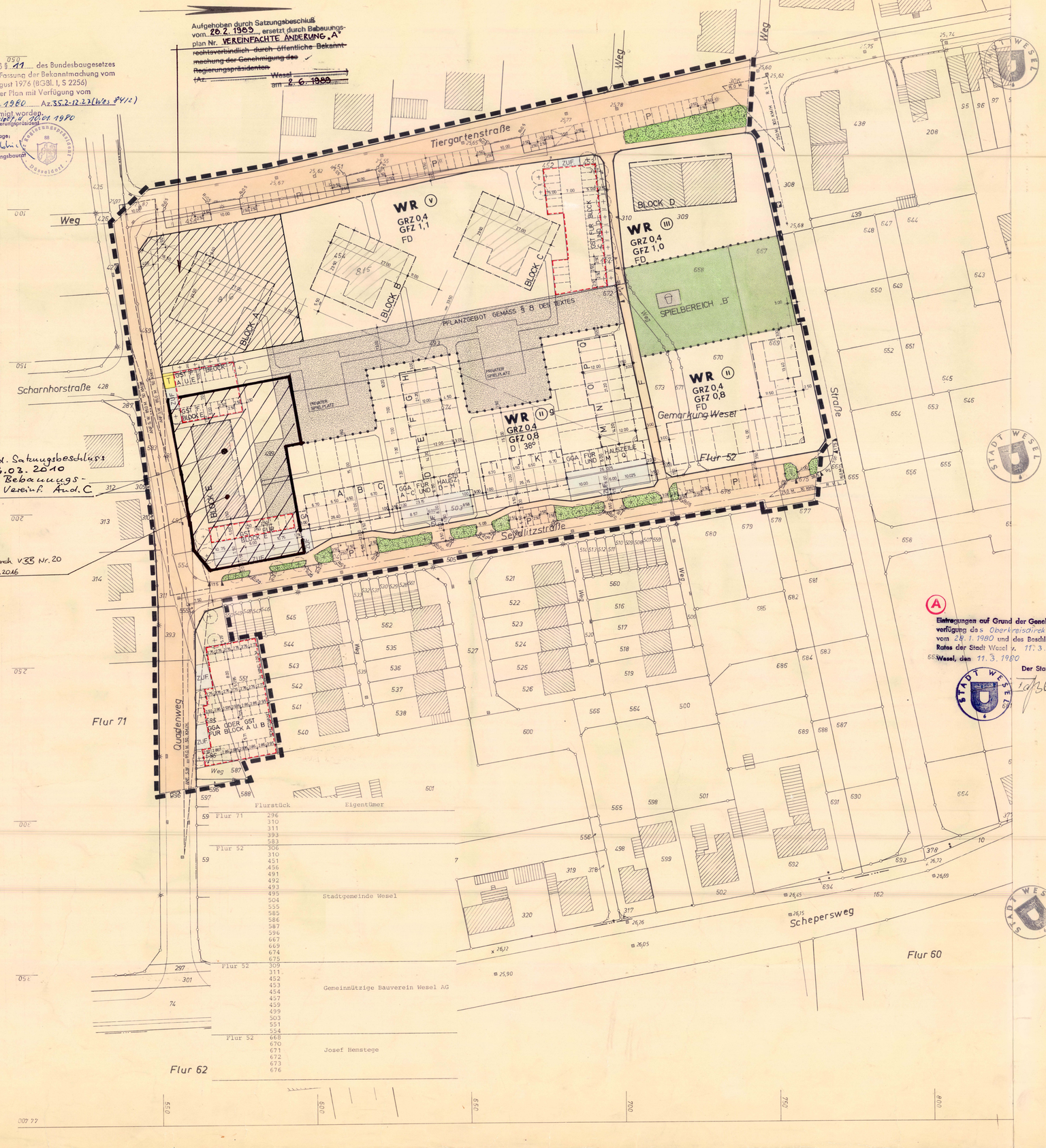
Die Genehmigungsverfügung d. Regierungspräsidenten ist dort vom 10.01.1980 ist am 27.3.1980 gemäß § 12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) mit dem Hinweis, daß der vorstehende Bebauungsplan ab sofort im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt, ortsüblich bekannt worden.
Wesel, den 27.3. 1980
Bürgermeister

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S 2256) ist dieser Plan mit Verfügung vom 16.01.1980 Az. 35.2-12.22 (Wes 84/2) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 16. Jan. 1980
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Regierungsbaurat

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 26.2.1985, ersetzt durch Bebauungsplan Nr. VEREINFACHTE ÄNDERUNG „A" rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten (Az. ...) Wesel am 2.6.1985

Aufgehoben d. Satzungsbeschluss vom 16.03.2010 Ersetzt d. Bebauungsplan 84 Vereinf. Änd. C

Hinweis: ersetzt durch V 38 Nr. 20 vom 06.10.2016



ZEICHENERKLÄRUNG :

FESTSETZUNGEN — HINWEISE

	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
WR	REINES WOHNGEBIET § 3 Bau NVO
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
GRZ 0,4	GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 Bau NVO
GFZ 0,8	GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 Bau NVO
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGLEITGRÜN BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN U. STRÄUCHERN GEMÄSS NR. 7 DES TEXTES
P	PARKBUCHT
	GEHWEG
F	FUSSWEG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
T	FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGE, TRAFOSTATION
	GRÜNFLÄCHE, SPIELPLATZ
+	ZU PFLANZENDE BÄUME, GEMÄSS NR. 9 DES TEXTES
	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MIT PFLANZGEBOT, GEMÄSS NR. 8 DES TEXTES
GST	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
GGA	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
GA	GEMEINSCHAFTSGARAGEN
ZUF	GARAGE
	ZUFAHRTEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	SICHTDREIECK (SIEHE TEXT Nr. 5)

FESTSETZUNGEN NACH BauO NW

FD	FLACHDACH
D 38°	DACHNEIGUNG
⟷	FIRSTRICHTUNG

BESTAND

VORHANDEN	GEPLANT	
		FLURGRENZE
		FLURSTÜCKSGRENZE
		BAULICHE ANLAGEN
⊡		KANALDECKEL TEILWEISE MIT HÖHENANGABE
✲		LATERNE
=		EINLÄUFE

Flurstück		Eigentümer
59 Flur 71	296, 310, 311, 393, 583	
Flur 52	306, 310, 451, 456, 491, 492, 493, 495, 504, 555, 585, 586, 587, 596, 667, 669, 674, 675	Stadtgemeinde Wesel
Flur 52	309, 311, 452, 453, 454, 457, 459, 499, 503, 551, 554, 668, 670, 671, 672, 673, 676	Gemeinnützige Bauverein Wesel AG
		Josef Hemstege

Eintragungen auf Grund der Genehmigungsverfügung des Oberkreisdirektors vom 28.1.1980 und des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel v. 11.3.1980
Wesel, den 11.3.1980
Der Stadtdirektor

Text.

A. gem. § 9 BBauG

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

Nr. 2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind in allen Baugebieten unzulässig.

Nr. 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 20 m errichtet werden.

Nr. 4 Außer den im Plan festgelegten sind Zufahrten nur zu genehmigter Garagen und Stellplätzen zulässig.

Nr. 5 Auf den von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

Nr. 6 Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen muß 1 - 70 cm höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

Nr. 7 Das innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Straßenbegleitgrün, ausschließlich der von Sichtdreiecken überlagerten Flächen, ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG wie folgt zu bepflanzen:

a) Bäume (durch Pflanzeichen festgesetzt)

zulässige Arten.

Acer	Ahorn
Alnus	Erle
Betula	Birke
Prunus	Kirsche
	Pflaume
Tilia	Linde
Sorbus	Eberesche

b) Sträucher (bodenbeckende Gehölze)

Auf 1 m² Bodenfläche sind 4 - 5 Sträucher anzupflanzen.

zulässige Arten.

Cotoneaster	Felsenmispel
Hyperisum	Johanniskraut
Lonicera	Heckenkirsche
Potentilla	Fingerkraut
Mahonia	Mahonie

Nr. 8 Die Grundstücksflächen mit Pflanzgebot sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG wie folgt zu bepflanzen:

a) Bäume (in Klammern vorgeschriebene Mindestabstände)

zulässige Arten:

Acer	(8 - 10 m)	Ahorn
Ailanthus	(8 - 10 m)	Götterbaum
Betula	(5 m)	Birke
Prunus	(5 m)	Kirsche, Pflaume
Quercus	(8 - 10 m)	Eiche
Sorbus	(5 m)	Eberesche
Tilia	(10 m)	Linde

b) Sträucher in Dreieckspflanzung 1,5 m/ 1,5 m/ 1,5 m

zulässige Arten:

Acer	Ahorn
Buddleia	Schmetterlingsstrauch
Forsythia	Goldglöckchen
Hamamelis	Zaubernuß
Kolkwitzia	Scheinweigelie
Cotonester	Felsenmispel
Fyracantha	Feuerdorn
Viburnum	Schneeball
Amelanchier	Felsenbirne
Cornus	Hartriegel
Corylus	Haselnuss
Rosa	Rosen
Syringa	Flieder

Innerhalb der Flächen mit Pflanzgebot sind private Stellplätze (nach BauO NW) zulässig, wobei die Mindestabstände zu den 2-geschossig bebaubaren Grundstücken 7,00 m betragen muß.

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

Acer Platanoides „Faassens Black"	Ahorn
Quercus	Eiche
Prunus	Kirsche, Pflaume
Ginkgo	Fächerbaum
Alnus	Erle
Liquidambar	Amberbaum

B. gem. § 103 BauO NW

Nr. 10 Die Unterkante der Dachrinne darf nicht höher als 20 cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußboden liegen.

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

Nr. 12 Bei Garagen im Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 10,50 m nicht überschreiten.

Nr. 13 a) Bei den 2-geschossig bebaubaren Grundstücken an der Seydlitzstraße und Zietenstraße sind Einfriedigungen jeglicher Art (auch Naturhecken) im Bereich der Vorgärten bis zum Beginn der Gebäudefluchten unzulässig. ~~Die Vorgartenflächen sind ständig überlagernd als Grünflächen anzulegen. Gliedernde und gestaltende Pflanzungen sowie Schattengewächse und Einzelbäume sind zulässig.~~

b) Bei den übrigen Baugrundstücken sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Hierbei sind massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten oder dergl. nicht zulässig.

c) Sonstige seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind aus Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Erforderliche Streifen- und Einzelfundamente aus Beton oder Mauerwerk sind nur bis zur Erdgleiche zulässig. Die Kopfseiten der seitlichen Einfriedigungen sind zur Straßenseite so einzugrünen, daß sie vom Straßenraum nicht eingesehen werden können.

Nr. 14 Standorte für Müllcontainer sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und im Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Sie sind ausreichend einzugrünen, so daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.