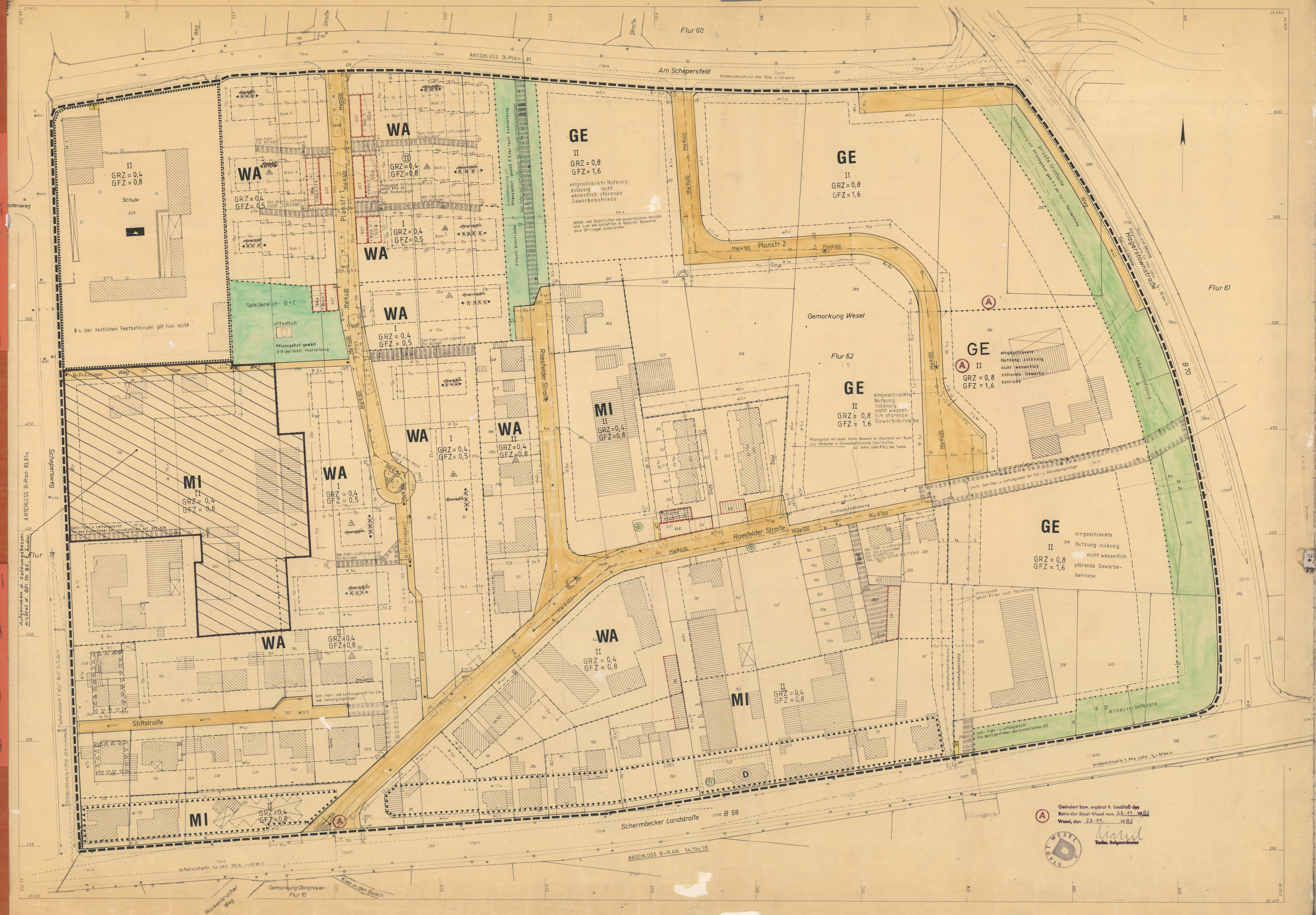


STADT WESEL — 1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 85 M.=1:500

Östlich des Scheperswegeses-Südteil

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 21.4.1970 (GV. NW S. 299) u. § 103 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 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 27.8. 1982
Der Oberkreisdirektor als unt. Vermessungsbehörde

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Wesel, den 1. August 1982
TRAPP SYSTEMTECHNIK
ANALYSE · PROGNOSE · PLANUNG
423 WESEL 1 · Breiter Weg 6-8
H.-P. Thomsen

Der Rat der Stadt Wesel hat am 28.11.1978 gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPl. Nr. 85 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.12.1978 ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 20.12. 1978
Der Stadtdirektor
i.V.

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 22.12.1981 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck gemäß § 2a, Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ausgelegt werden soll.
Wesel, den 22.12. 1981
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 30.8. 1982 bis einschl. 30.9. 1982 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 1.10. 1982
Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 23.11.1982 durch den der Plan gemäß § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen worden ist.
Wesel, den 23.11. 1982
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ist dieser Plan mit Verfügung vom 11.01.1983 Az. 35.2-12.27 (Wes 85) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 11.01.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Oberregierungsbaurat

Die Genehmigungsverfügung d. Regierungspräsidenten D'dorf vom 11.1.1983 ist am 16.3.1983 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 16.3. 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)
4. §§ 4 u. 28 Abs. 1g der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV. NW Nr. 50 S. 593).

Die Gestaltungssatzung hat der Stadtrat gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit der Gemeindeordnung NW in seiner Sitzung am 23.11.1982 als Satzung beschlossen.
Wesel, den 23.11.1982
Bürgermeister Stadtdirektor

Die am ....19.. vom Rat der Stadt beschlossene Gestaltungssatzung wurde gem. § 103, Abs. 1 BauO NW vom Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde mit Verfügung vom ....19.. AZ.: 61-1/6171- .... genehmigt.
Diese Satzung wurde gemäß § 9 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 ....19..
Der Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrage

Die Genehmigungsverfügung vom ....19.. AZ.: 61-1/6171- des Oberkreisdirektors als obere Bauaufsichtsbehörde ist am ....19.. gemäß § 12 BBauG mit dem Hinweis, daß die Gestaltungssatzung nach § 103 Bau O NW ab ....19.. im Rathaus in Wesel während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wesel, den ....19..
Bürgermeister

§ 1 Bei Garagen im Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 1o,5 m nicht überschreiten.

§ 2 Die Unterkante der Dachrinne - bei geplantem Kastengesims die Unterkante des Kastengesimses - darf nicht höher als 2o cm über der Oberkante derartiger Dachgeschoßfußböden liegen. Dachgauben sind nur bei ab 35° geneigten Dächern zulässig. Springt der Dachgeschoßflächengrundriß gegenüber dem darunter befindlichen Grundriß zurück, so darf bei einer gedachten Verlängerung der Dachfläche bis zur Außenwand die Unterkante Dachrinne bzw. Traufkasten max. 2o cm über dem Dachgeschoßfußboden liegen.

§ 3 Bei den Wohngrundstücken sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 60 cm, die übrigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 2o cm sind massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten oder dergleichen nicht zulässig.
Ausnahmen von diesen Bestimmungen können dort zugelassen werden, wo es sich um eine einheitliche Gesamtplanung von mindestens 2o Häusern handelt.

§ 4 Unbebaute Grundstücke können zu allen Seiten mit einem bis zu 1,5o m hohen Maschendrahtzaun eingefriedigt werden, dabei sind massive Sockel bis zu einer Höhe von 2o cm zulässig.

§ 5 Grundstücke in GE-Gebieten und Flächen für den Gemeinbedarf können bis zu 2,oo m Höhe eingefriedigt werden, dabei sind massive Sockelmauern bis zu 2o cm Höhe zulässig.

§ 6 Standorte für Müllcontainer 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.

D = 25° Dachneigung
Firstrichtung

nicht genehmigt, s.o.

ZEICHENERKLAERUNG

Festsetzung nach BBauG und BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MI — Mischgebiet § 6 BauNVO
GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO
II — Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze
(II) — " " " zwingend
GRZ = o,4 — Grundflächenzahl
GFZ = o,7 — Geschoßflächenzahl
offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
Baulinie
Baugrenze
Fläche für den Gemeinbedarf
Schule
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Fläche für Versorgungsanlagen -Trafostation-
private Grünfläche - Sichtschutzpflanzung
öffentl. Grünfläche - Sichtschutzpflanzung
öffentl. Grünfläche - Spielplatz
Bäume zu erhalten
Flächen für Stellplätze oder Garagen
GA — Garagen
GGA — Gemeinschaftsgaragen
GST — Gemeinschaftsstellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Begrenzungslinie der Grundstücksflächen mit Pflanzgebot

Kennzeichen und nachrichtliche Uebernahme

Anbauverbotszone
Umgrenzung der Gebiete oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
erforderliche Schallschutzmaßnahmen, siehe § 14 der textlichen Festsetzungen
" " " § 15 " " "

Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksgrenze
OD — Ortsdurchfahrt
Fahrbahn
R+F — Rad- u. Fußweg
R+F+Anl — Rad- u. Fußweg u. Anlieger
im Verkehrsraum vorgesehene Bäume
Parkbucht
Parkplatz
Straßenbegleitgrün
Sichtdreieck, siehe § 8 der textlichen Festsetzungen

Bestand

bauliche Anlagen
Schachtdeckel
Straßenlaterne
234 — Flurstückbezeichnung
Flurstückgrenze
Flurgrenze
Baum
2345 — Geländehöhe

Planung

MW⌀200 — Abwasserleitung (Mischwasserkanal mit K-Schächte)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BBauG

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

§ 2 Als Bauweise sind gemäß § 22(4) BauNVO in allen GE-Gebieten Gebäude und Gebäudegruppen in beliebiger Länge zulässig.

§ 3 Grenzbebauungen sind im GE-Gebiet im Rahmen der BauO NW zulässig.

§ 4 Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen muß höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 5o cm. Im Bereich der Vorgartenflächen und der seitlichen Bauwiche ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

§ 5 a) In den WA-Gebieten sind außer den im Plan festgelegten Zufahrten nur zu Garagen und Stellplätzen zulässig.
b) In den MI- und GE-Gebieten ist die Lage und Zahl der Zufahrten zu genehmigen.

§ 6 In den GE-Gebieten ist bei Sozial- und Verwaltungsgebäuden eine Überschreitung der Geschoßzahl bis zu Z=4 unter Einhaltung der festgesetzten GRZ und GFZ gem. § 31Abs.1 BBauG zulässig.

§ 7 Innerhalb der Anbauverbotszone und Anbaubeschränkungszone der B58 und B7o sind Werbeanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14(1 und 2) in Verbindung mit § 23(5) BauNVO nicht zulässig.

§ 8 Die Sichtdreiecke sind von Werbeanlagen und Nebenanlagen jeder Art einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14(1 und 2) in Verbindung mit § 23 BauNVO und sichtbehinderndem Aufwuchs freizuhalten.

§ 9 Die gesamten öffentlichen und privaten Grünflächen und die Schutzpflanzungen sind gemäß § 9Abs.1 25a BBauG zu bepflanzen. Hierbei ist eine Auswahl aus folgenden Bäumen und Sträuchern zu treffen:
a) Bäume in Dreieckspflanzung 1o,o m / 1o,o m / 1o,o m
zulässige Arten: Acer (Ahorn), Quercus (Eiche), Betula (Birke), Sorbus (Eberesche), Salix (Weide), Robina (Scheinakazie)
b) Sträucher in Dreieckspflanzung 1,5 m / 1,5 m / 1,5 m
zulässige Arten: Rhamnus (Faulbaum), Acer (Ahorn), Cornus (Hartriegel), Prunus (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel), Genista (Ginster), Salix (Weide), Evonymus (Pfaffenhütchen), Cotoneaster (Zwergmistel), Viburnum (Schneeball)

§10 Die Grundstücke sind entlang der freien Strecke der B58 und der B7o lückenlos und dauerhaft einzufriedigen. Zufahrten und Zugänge zur und von der freien Strecke der B58 und B7o werden nicht zugelassen.

§11 Der im Plan festgesetzte Kinderspielplatz ist allseitig mindestens 3,o m breit mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.
a) Bäume
zulässige Arten: Acer (Ahorn), Fagus (Buche), Platanus (Platane), Quercus (Eiche), Tilia (Linde), Fraximus (Esche), Sorbus (Eberesche), Aesculus (Kastanie)
b) Sträucher
zulässige Arten: Acer (Ahorn), Buddleia (Schmetterlingsstrauch), Forsythia (Goldglöckchen), Hamamelis (Zaubernuß), Kolkwitzia (Scheinwegelie), Cotoneaster (Felsenmistel), Pyracanta (Feuerdorn), Viburnum (Schneeball), Amelancier (Felsenbirne), Cornus (Hartriegel), Corylus (Haselnuß), Rosa (Rose), Syringa (Flieder)

§12 In den Vorgartenflächen ist gem. § 9Abs.1 Nr.25a BBauG ein hochwachsender einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Zulässige Arten siehe § 9a des Textes.

§13 Sofern im Plan keine besonderen Garagenstandorte ausgewiesen sind, müssen alle Garagen unabhängig von den festgelegten Baulinien und Baugrenzen von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 6,o m Abstand haben. Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der mit Geh-,Fahr- und Leitungsrecht für Anlieger belegten Flächen gemessen dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 2o,o m errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine Tiefe von 25,o m zugelassen werden, wenn die Zustimmung der direkten Nachbarn vorliegt.

§14 In den gemäß § 9Abs.1(24) BBauG mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Bereichen sind für Aufenthaltsräume in den Gebäudefronten zur Straße Am Schepersweg (WA-Gebiet) und in den seitlichen Gebäudewänden schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 1 (R_w = 25 bis 29 dB) nach VDI 2719 einzubauen.

§15 In den gemäß § 9Abs.1(24) BBauG mit geschlossenen Dreiecken gekennzeichneten Bereichen sind für Aufenthaltsräume in den Gebäudefronten zur Schermbecker Landstraße und in den seitlichen Gebäudewänden schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 2 (R_w = 3o bis 34 dB) nach VDI 2719 einzubauen.

§ 16) Siehe I. Ergänzung des B-Planes Nr. 85

Hinweis

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes können Planungsrichtpegelüberschreitungen bis zu 1o dB(A) auftreten. Gemäß Runderlaß vom 8.11.1973 VC 2 - 87o.2 hat die Baugenehmigungsbehörde den Bauherrn im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.