STADT WESEL **1. Ausfertigung**

Bebauungsplan Nr. 91 M.=1:500

„Auf dem Heiken"

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz — zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben vom 21.12.1979 (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 (GVNW S. 298), § 103 der Landesbauordnung in der Fassung d. Bekanntmachung v. 27.1.1970 (GV NW. S. 96)

Blatt :1
Bestandteil dieses Planes sind:
Blatt 2 Eigentümer-, Kanal- und Isophonenplan
Blatt 3-5 Längenschnitte
Blatt:

„Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt"
Wesel, den 22.2. 1980
Stadt. Vermessungsdirektor Vermessungsamt

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Planverfasser der Stadt Wesel
Wesel, den 3.9. 19 80
i.V. Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 1.6. 1978 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPl. Nr. 91 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 8.8. 1978 ortsüblich bekanntgemacht.
Wesel, den 8.8. 1978
Der Stadtdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.8. 1979 nach welchem der Plan als Bauleitplan aufgestellt und zu diesem Zweck gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ausgelegt worden ist.
Wesel, den 28.8. 1979
Bürgermeister / Beigeordneter / 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 19. Dez. 1980 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 18. Dez. 1980
Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 10.3. 1981 durch den der Plan gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) geändert worden ist.
Wesel, den 10.3. 1981
Bürgermeister / Beigeordneter / Schriftführer

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ist dieser Plan mit Verfügung vom 10.02.1981 Az 35.2-11.27 (WL 91) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 10.02.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Die gemäß § 9 Abs. 1 BBauG oder § 81 BauO NW in diesem Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind mit Verfügung vom 11.7.1983 (Az.: 61-1-6170) genehmigt worden.
Wesel, den 11.7. 1983
Der Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde Im Auftrag

Die Bebauungsverfügung d. Regierungspräsidenten vom 10.08.1983 ist am 18.8.1983 gemäß § 12 BauG § 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 3.8. 1984
Bürgermeister

Zeichenerklärung

Festsetzungen nach BBauG und BauNVO	Hinweise
WR	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
II	Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
(II)	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
GRZ 0,4	Zahl der Vollgeschosse, zwingend
GFZ 0,8	Grundflächenzahl §19 Bau NVO
△	Geschoßflächenzahl §20 Bau NVO
△ g	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Nur Hausgruppen zulässig
	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegleitgrün
F	Fußweg mit Abgrenzung
RW F	Rad- und Fußweg " "
P	Parkbucht
	Gehweg
	Straßenbegrenzungslinie
T	Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
	Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen
	" " , Spielplatz
	Zu pflanzende Bäume
	Flächen für Stellplätze oder Garagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
GGa	Gemeinschaftsgaragen
	Mit Geh-Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Zuf.	Zufahrt
	Sichtdreieck (siehe Text § 4 und 8)

Festsetzungen nach BauONW	
D = 28°	Dachneigung

Kennzeichnung u. nachrichtl Übernahmen
- Freileitung mit Masten
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Wasserschutzgebiet (siehe Begründung D Sonstiges Punkt 3)

Bestand	Planung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlagen
	Kanaldeckel
× 26.8	Geländehöhe
	Straßeneinläufe
	Straßenlaterne

Geltungsbereich A = D 35°-40° (Bereich zwischen Planstr. E, Konrad-Duden-Straße, BPl-Grenze)

Geltungsbereich B = D 40° (Bereich zwischen der Straße "Auf dem Heiken", Konrad-Duden-Straße, Fußgängerweg im nördl. BPl-Bereich, Planstraße E)

Geändert durch die erste Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung der Stadt Wesel. Beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 28.8.84

Genehmigt am 3. September 1984
Der Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde
Az.: 61-1.6170.12
Im Auftrage
gez. Haustein

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 27.8.85 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 31 -8- rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Regierungspräsidenten vom 3.6.85 Az: 35.2-6.4.7 Wesel am 5.9.85

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 24.11.1987 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91 Vereint. Änderung „C" rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Regierungspräsidenten vom Wesel am 4.6.1985

Anschluß Bebauungsplan Nr. 92 am 23.12.1987

Geändert durch 3. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung

Geändert durch 4. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung

Geändert durch 2. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 14.5.1985 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91 Vereint. Änderung „A" rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Regierungspräsidenten vom Wesel am 4.6.1985

Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91 vereinfachte Änderung „F"

Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf

Aufgehoben d. Satzungsbeschl. u. Ersetzt d. BPl. 97

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 30.08.94, ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91, vereinfachte Änderung „G".

Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91 vereinfachte Änderung „D"

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß, ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung.

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 28. Juni 1988 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91, Vereinfachte Änderung E rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am 07. Juli 1988

Aufgehoben d. Satzungsbeschluß Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91 Vereinfachte Änderung „H"

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß. Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91, 1. Änderung.

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß. Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 182.

Anschluß Bebauungsplan Nr. 90

Anschluß Bebauungsplan Nr. 93

Anschluß Bebauungsplan Nr. 94

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 27.8.85 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 31 -8- rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Regierungspräsidenten vom 3.6.85 Az: 35.2-6.4.7 Wesel am 5.9.85

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 24.11.1987 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91 Vereint. Änderung „C" rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Regierungspräsidenten vom Wesel am 4.6.1985

Anschluß Bebauungsplan Nr. 92 am 23.12.1987

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 14.5.1985 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91 Vereint. Änderung „A" rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Regierungspräsidenten vom Wesel am 4.6.1985

Aufgehoben d. Satzungsbeschl. u. Ersetzt d. BPl. 97

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 30.08.94, ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91, vereinfachte Änderung „G".

Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91 vereinfachte Änderung „D"

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß, ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 31, 2. Änderung.

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 28. Juni 1988 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91, Vereinfachte Änderung E rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung am 07. Juli 1988

Aufgehoben d. Satzungsbeschluß Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91 Vereinfachte Änderung „H"

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß. Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 91, 1. Änderung.

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß. Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 182.

Anschluß Bebauungsplan Nr. 90

Anschluß Bebauungsplan Nr. 93

Anschluß Bebauungsplan Nr. 94

Aufgehoben durch Gestaltungssatzung Nr. 14, bekanntgemacht am 23.8.85.

Ä. durch Gestaltungssatzung Nr. 14 „außer Kraft gesetzt"

Ⓐ Geändert bzw. ergänzt lt. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 10.2.1984 / Wesel, den 10.3.1984
Techn. Beigeordneter

Flur 7 · Flur 8 · Gemarkung Lackhausen

Straßen: Planstraße E, Planstraße F, Planstraße G, Stichstraße F, Konrad-Duden-Straße, Auf dem Heiken, Klattenweg, Schulplatz, Dudenstraße

Spielbereich A · Spielbereich C

1 Sofern im Plan festgelegten sind Zufahrten nur zu genehmigten Garagen und Stellplätzen zulässig.

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

§ 5 Die Anlagen, welche nach § 4 Abs. 3 Ziffer 6 BauNVO in WA-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind ges. § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

§ 6 Bei Garagen im Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 10,50 m 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 - 70 cm können zugelassen werden, wenn die Abstände des Gebäudes zu allen Grenzen mindestens 6,00 m betragen.

§ 8 In Bereich der Sichtdreiecke sind Stellplätze, Werbeanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 und 2) in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO unzulässig.

§ 9 Bei der An- und Bepflanzung der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen - Kinderspielplätze - Parkanlagen - 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.		
	Rhamnus	(Faulbaum)
	Acer	(Ahorn)
	Cornus	(Hartriegel)
	Prunus	(Kirsche, Pfirsich, Pflaume, Mandel)
	Genista	(Ginster)
	Salix	(Weide)
	Cotoneaster	(Zwergmispel)
	Corylus	(Haselnuß)
	Sambucus	(Holunder)
	Populus	(Pappel)
	Amelanchier	(Felsenbirne)
	Malus	(Wildapfel)

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand wird in die Anpflanzung einbezogen.

§ 10 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)

§ 11 Je Vorgarten ist mindestens ein hochwachsender einheimischer Baum zu pflanzen.

Gestaltungssatzung gem. § 103 BauO NW

1 Die Unterkante der Dachrinne darf nicht höher als 20 cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußboden liegen. Dachgauben sind nur bei und über 42° geneigten Dächern zulässig.

2 Standorte für Müllcontainer sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind im Abstand von mindestens 0,60 m zu Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Sie sind auszupflanzen, so daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

3 Einfriedungen

a) An öffentlichen Verkehrsflächen

1. Bei den überwiegend bebauten Straßen, als da sind:

Dudenstraße: Auf der Ostseite bzw. Südseite von Schnittpunkt bis zur Planstraße "A", von der Dudenstraße "A" den Straßenverlauf folgend bis zur Planbereichsgrenze, Anschluß BPl. 97),
auf der Westseite von der Straße "An Sportplatz" bis zur Einmündung Auf dem Heiken,

Auf dem Heiken: Auf der Westseite von der Dudenstraße bis zur Planbereichsgrenze,

Klattenweg: Auf der Südseite von der Planbereichsgrenze (Anschluß BPl. 90) den Straßenverlauf folgend einschl. Rad- und Fußweg bis zur Straße Auf den Heiken,

sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Die Errichtung kann als Sockelmauer in Beton (Schalsteine, Kalksandstein) oder Bruchsteinmauer, bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig mit einer Bekrönung (Zwergmispel) oder als Zaun aus Holz, Metall oder Kunststoff in Eisen oder Holz errichtet werden. Hecken sind zugelassen.

2. Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig. Die Errichtung kann als Sockelmauer in Beton (Schalsteine, Kalksandstein) oder Bruchsteinmauer, bis zu einer Höhe von 50 cm zulässig mit einer Bekrönung (Zwergmispel) oder als Zaun aus Holz, Metall oder Kunststoff in Eisen oder Holz errichtet werden. Hecken sind zugelassen.

Zu den übrigen Straßen sind Einfriedungen nur als Hecken bis zu 50 cm hoch, in Bereichen der Sichtdreiecke auf die Dauer der Bebauungsplanes zulässig.

b) Sockelmauern und sockelartige Einfriedungen sind als - Trockenmauern oder in Naßmörtelfalz bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig, Betonfertige Sockel aus Beton oder Natursteinen sind bis zu einer Höhe von 30 cm zulässig.

Bebaute Grundstücke können zu allen Seiten bis zu 2,00 m durch Mauerwerken oder Sichtschutzzäunen ohne Sockel eingefriedet werden.

Hinweis:

In den Bereichen des Bebauungsplanes können Planungsrichtpegelüberschreitungen bis zu 10 dB (A) auftreten.
Gemäß Runderlaß vom 8.11.1973 VI.2-- 8702 hat die Genehmigungsbehörde den Bauherren in bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, in den Bereichen, in denen Planungsrichtpegelüberschreitungen auftreten können, die Schlafräume und Kinderzimmer zu den lärmabgewandten Seiten anzuordnen.