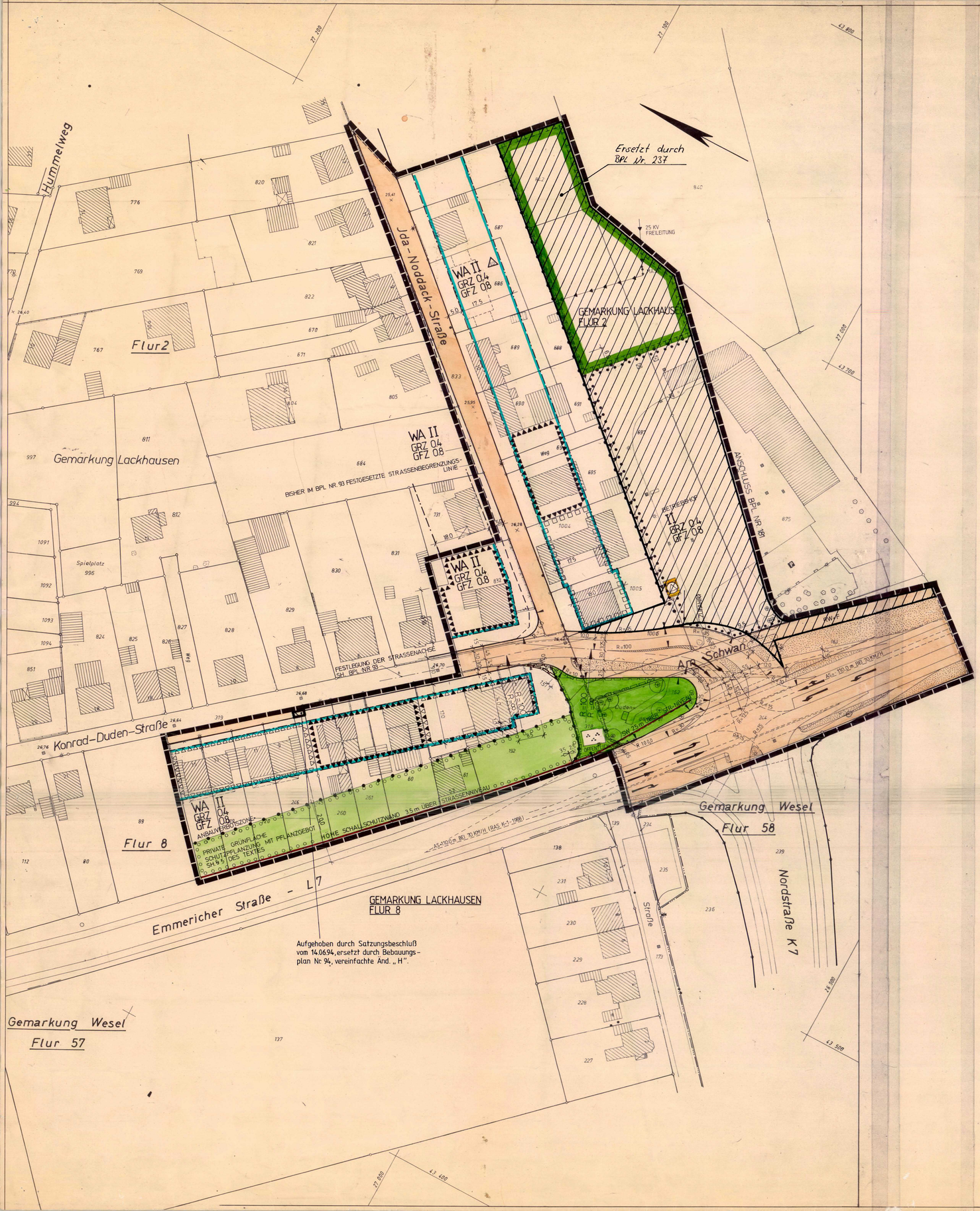


Zeichenerklärung

Festsetzungen nach Bau GB und Bau NVO — Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ 0.4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0.8 — Geschoßflächenzahl
- Nur Einzel und Doppelhäuser
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsflächen
- RW + F — Rad- und Fußweg mit Abgrenzung
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, Umformerstation
- Private Grünflächen, Schutzpflanzung
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft.
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schallschutzwand mit Höhenangabe
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen f. Versorgungsträger
- 1 — Sichtdreieck sh. Text §2
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen v. Bäumen u. Sträuchern

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Freileitung mit Masten bzw. Kabel
- Schallschutzmaßnahmen erforderlich sh. §6, 7, 8 und 9 der textlichen Festsetzungen

Bestand — Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- Kanaldeckel
- x 26.28 — Geländehöhe
- Straßeneinläufe
- Bäume
- Laterne
- Mauer

STADT WESEL

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 93

M = 1:500

Dudenstraße / Hummelweg

1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) Bundesbaugesetz (BBau G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256) geändert durch das Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. S. 949) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763), Planzeichenverordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S. 833), Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GONW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1984 (GV.NW. S. 475), Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Bau ONW.) vom 26.06.1984 (GV.NW. S. 419).

Bestandteil dieses Planes sind :
Blatt:
Blatt:
Blatt:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 23.11.1988, sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Wesel, den 16.08.1989 — Stadtvermessungsamt Wesel — Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Wesel, den 16.08.1989 — Stadtplanungsamt Wesel — Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 18.07.1988 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.03.1989 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 29.09.1989 — Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 26.09.1989 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 29.09.1989 — Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.1989 in der Zeit vom 30.10.1989 bis einschließlich 4.12.1989 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 05.10.1989 — Der Stadtdirektor i.A.

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 20.3.90 gem. § 10 BauGB i. V. m. § 4 GO. als Satzung beschlossen und gem § 3 S. (8) BauGB die darzugehörige Entscheidungsbegründung beschlossen.

Wesel, den 21.3.90 — Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB vorgelegen. Mit Verfügung vom 28.05.1990 Az.: 35.2-12.27(We)93/1 habe ich keine Rechtsverstöße gel - tend gemacht.
Düsseldorf, den 28.05.1990
Im Auftrag

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/Genehmigung RP Düsseldorf vom 28.05.90 Az.: 35.2-12.27(We)93/1 hat am 21.11.1990 gem. § 12 BauGB i. V. m. § 37 (3) GONW. und der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1981 (GVNW. S. 224) mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen, ortsüblich bekannt gemacht werden. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtswirksam.

Wesel, den 22.11.1990 — Bürgermeister

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

§ 1 Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO

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

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

§ 4 Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen muß 1 bis 50 cm höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche. Ausnahmen von 50 bis 70 cm können zugelassen werden, wenn die Abstände des Gebäudes zu allen Grenzen mindestens 6,00 m betragen.

§ 5 Die privaten Grünflächen - Schutzpflanzungen - sind gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB wie folgt zu bepflanzen:

a) Abstand der Bäume untereinander 10,00 m

zulässige Arten:
- Acer (Ahorn)
- Quercus (Eiche)
- Betula (Birke)
- Sorbus (Eberesche)
- Salix (Weide)
- Robinia (Scheinakazie)
- und Obstbäume

b) Sträucher in Dreieckspflanzung 1,50 m/1,50 m/1,50 m

zulässige Arten:
- Rhamnus (Faulbaum)
- Acer (Ahorn)
- Cornus (Hartriegel)
- Prunus (Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel)
- Genista (Ginster)
- Eronymus (Pfaffenhütchen)
- Cotoneaster (Zwergmispel)
- Viburnum (Schneeball)
- und Beerensträucher

§ 6 In den gemäß § 9 Abs. 1 (24) BauGB mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Bereichen sind in allen Geschossen für die Wohn- und Schlafräume schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse I nach VDI Richtlinie 2719 einzubauen.

§ 7 In den gemäß § 9 Abs. 1 (24) BauGB mit geschlossenen Dreiecken gekennzeichneten Bereichen sind in allen Geschossen die Wohn- und Schlafräume in den zur Schallquelle (L 7) orientierten Gebäudeflächen (Wand und Dach) mit schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 auszustatten. Gleichzeitig sind die betreffenden Gebäudeaußenwände und Dachflächen mindestens mit einem Schalldämm-Maß R'w 35 dB gemäß DIN 4109 auszustatten.

§ 8 In den gemäß § 9 Abs. 1 (24) BauGB abwechselnd mit offenen und geschlossenen Dreiecken gekennzeichneten Bereichen sind im Erdgeschoß die Wohn- und Schlafräume in den zur Schallquelle (L 7) orientierten Gebäudeflächen mit schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2719 auszustatten. Gleichzeitig sind die betreffenden Gebäudeaußenwände mindestens mit einem Schalldämm-Maß R'w 35 dB gemäß DIN 4109 auszustatten. Im Obergeschoß sind die Wohn- und Schlafräume in den zur Schallquelle (L 7) orientierten Gebäudeflächen (Wand + Dach) mit schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 auszustatten. Gleichzeitig sind die betreffenden Gebäudeaußenwände und Dachflächen mindestens mit einem Schalldämm-Maß R'w 40 dB gemäß DIN 4109 auszustatten.

§ 9 In den gemäß § 9 Abs. 1 (24) BauGB mit Quadraten gekennzeichneten Bereichen sind in allen Geschossen die Wohn- und Schlafräume in den zur Schallquelle (L 7) orientierten Gebäudeflächen (Wand + Dach) mit schalldämmenden Fenstern der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 auszustatten. Gleichzeitig sind die betreffenden Gebäudeaußenwände und Dachflächen mindestens mit einem Schalldämm-Maß R'w 40 dB gemäß DIN 4109 auszustatten.

Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 60 % der betreffenden Außenwandfläche, so muß das Schalldämm-Maß des Fensters dem der Außenwand entsprechen.

~~Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW~~ (selbst. Gestaltungssatzung - s. Verfahrensakte)

- Die Unterkante der Dachtraufe darf nicht höher als 20 cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußboden liegen, ~~Dachgauben sind nur bei und über 35° Dachneigung zulässig.~~
- Seitliche Einfriedigungen sind als Naturhecken oder in Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Erforderliche Sockel aus Beton oder Mauerwerk sind bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig.