STADT WESEL **1. Ausfertigung**

Bebauungsplan Nr. 94 M.=1:500

"Jda Noddack Straße - Hoher Weg"

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz vom Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in Stadtbereichen (BBauG) vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Bauleitplanverfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in Stadtbereichen 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. 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 Längenschnitte
Blatt: 4

Die Übereinstimmung der Bestandsgrenzen mit den Liegenschaftskataster und der örtlichkeit wird bescheinigt.
Stadt Wesel Kreis Wesel Kataster- und Vermessungsamt
Wesel, den 22. 2. 1980
Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Planungsamt der Stadt Wesel
Wesel, den 3. 4. 1980
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. 94 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 8.8. 1978 ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 8.8. 1978
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.8. 1979 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 wurde.
Wesel, den 28.8. 1979
Bürgermeister / Beigeordneter / Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Rates der Stadt vom 16.12. 1980 gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) öffentlich ausgelegt.
Wesel, den 16 Dez. 1980
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 10. 3. 1981 durch den der Plan gemäß § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen wurde ist.
Wesel, den 10. 3. 1981
Bürgermeister / Beigeordneter / Schriftführer

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ist dieser Plan mit Verfügung vom 10.03.1981 (Az.: 35.2-12.2 (Wes 94) genehmigt worden.
Im Auftrag
Regierungspräsident
Regierungsvizepräsident
Oberregierungsbaurat

Die gemäß § 9 Abs. 4 BBauG, § 4 der 1. DVO zum BBauG und § 103, Abs. 3 BauONW in diesen Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind mit Verfügung vom 22. 4. 81 - Az.: 61-1-6177 - genehmigt worden.
Wesel, den 22. 4. 1981
Der Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde Im Auftrag
(Wilms)

Die Genehmigungsverfügung d. Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 10. 7. 1981 ist am 3. 8. 1981 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 gemacht worden.
Wesel, den 3. 8. 1981
Bürgermeister

Zeichenerklärung

Festsetzungen nach BBauG und Bau NVO — Hinweise

WR / WA — Reines Wohngebiet § 3 Bau NVO / Allgemeines " " "
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
" " zwingend
GRZ 0,4 — Grundflächenzahl § 19 Bau NVO
GFZ 0,8 — Geschoß " " "20 " "
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Grundstücksgrenze vorgeschlagen
Flächen für den Gemeinbedarf
Schule
Kindergarten
Straßenverkehrsflächen
Parkbucht
Gehweg
Zufahrt
Straßenbegleitgrün
Fußweg mit Abgrenzung
Rad- und Fußweg " "
Straßenbegrenzungslinie
Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen
" " , Spielplatz
Private " , Schutzpflanzung
" " , Parkanlagen
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für Stellplätze oder Garagen
Garagen
Mit Geh-Fahr-u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Sichtdreieck (siehe Text § 4,8 und 2:)
Schallschutzwand mit Höhenangabe
Zu pflanzende Bäume

Festsetzungen nach Bau ONW
D = 42° — Dachneigung

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Schallschutzmaßnahmen erforderlich s. § 14 der textlichen Festsetzungen
Freileitung mit Masten

Bestand — Planung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlagen
Geländehöhe
Straßenlaterne

Aufgehoben d. Satzungsbeschluß Ersetzt durch BPL. 97

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 20.03.90 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 94 1. Änderung rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten (Az. 35.2-12.2 Wes 94) Wesel am 28.08.90

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 14.9.1982, ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 191 rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung das Regierungspräsidenten (Az. 35.2-12.2 Wesel 191) am 30.12.1982

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 6.4.82 ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 94 2. Änderung rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten Wesel am 17.05.83

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 94, 2. Änderung.

Aufgehoben durch Gestaltungssatzung Nr. 14, bekanntgemacht am 23.1.95.

Geändert bzw. ergänzt lt. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 10.3. 19 81
Wesel, den 10.3. 19 81
Techn. Beigeordneter

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BBauG

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

§ 2 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 sowohl der öffentlichen Verkehrsflächen, als auch der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen gemessen, dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m errichtet werden.

§ 3 Außer den 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. 7 Ziffer 5 BauNVO in WR-Gebieten ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.

§ 6 Bei Garagen in Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 7,00 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 Im Bereich der Sichtdreiecke und in einem Abstand bis zu 20,00 m ab Fahrbahnrand der gem. K 7 sind Stellplätze, Verbeanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 und 7) in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO unzulässig.

§ 9 Zufahrten und Zugänge von und zu der K 7 sind unzulässig.

§ 10 Die privaten Grünflächen - Schutzpflanzungen - sind nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25a BBauG wie folgt zu bepflanzen:

a) Abstand der Bäume untereinander 10,00 m

zul. Arten:		
Acer	(Ahorn)	
Quercus	(Eiche)	
Betula	(Birke)	
Sorbus	(Eberesche)	
Salix	(Weide)	
Robinia	(Scheinakazie)	

und Obstbäume

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

zul. Arten:		
Rhamnus	(Faulbaum)	
Acer	(Ahorn)	
Cornus	(Hartriegel)	
Prunus	(Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Mandel)	
Genista	(Ginster)	
Salix	(Weide)	
Euonymus	(Pfaffenhütchen)	
Cotoneaster	(Zwergmispel)	
Viburnum	(Schneeball)	

und Beerensträucher

Bei der Ab- 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, Pflaume, Pfirsich, Mandel)	
Genista	(Ginster)	
Salix	(Weide)	
Euonymus	(Pfaffenhütchen)	
Cotoneaster	(Zwergmispel)	
Viburnum	(Schneeball)	
Ribes	(Johannisbeere)	

und Beerensträucher

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

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

Acer	(Ahorn)	Tilia	(Linde)
Fagus	(Buche)	Fraxinus	(Esche)
Platanus	(Platane)	Sorbus	(Eberesche)
Quercus	(Eiche)	Aesculus	(Kastanie)

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

§ 14 In den gemäß § 9 Abs. 1 (24) BBauG mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Bereichen sind in allen Geschossen für die Wohn- und Schlafräume schallgedämmte Fenster der Schallschutzklasse 1 nach DIN-Richtlinie 2719 einzubauen.

Gestaltungssatzung gem. § 103 BauO NW

1 Die Unterkante der Dachrinne darf nicht höher als 25 cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußboden liegen. Ausnahmen sind nur bei und über 42° geneigten Dächern zulässig.

A

A

½ Standplätze für Müllcontainer sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind in Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Sie sind ausreichend abzugrünen, so daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

§ 3 Einfriedigungen

a) an öffentlichen Verkehrsflächen - außer zum K 7 -

1. Bei den überwiegend bebauten Straßen, als da sind:
Ida-Noddack-Straße, An der Schur- und Südseite von der Landschaftsgrenze (einschließ) bis zur Hausnummer 1, Sandelholz und Fuhlweg
Hummelweg: An der Südseite von der Planbereichsgrenze (einschließ. DPL. 93) bis zur Einmündung des Fuhlweges und auf der Westseite von der Planbereichsgrenze (einschließ. DPL. 93) bis zur Einmündung des Fuhlweges,
sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Die Ausführung kann als Sockelmauer in Beton (Sichtbeton und Waschbeton) oder Mauerwerk bis zu einer 20 cm Höhe und wahlweise mit aufgesetzten Pfeilern in gleichem Material mit einer Breite bis zu 50 cm und darüber hinaus angebrachten Ziergittern in Eisen oder Holz erfolgen. Ebenso sind Jägerzäune zulässig. Geschlossene Einfriedigungen außer Naturhecken sind unzulässig.

2. Bei den übrigen Straßen sind Einfriedigungen nur als Naturhecken bis zu 80 cm hoch im Bereich der Vorgärten bis zum Beginn der Gebäudeflucht unzulässig.

b) seitliche und rückwärtige Einfriedigungen
sind als Naturhecken oder in Maschendraht bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
Erforderliche Sockel aus Beton oder Mauerwerk sind bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig.

¼ Unbebaute Grundstücke können zu allen Seiten bis zu 1,20 m hoch mit Naturhecken oder Maschendrahtzäunen ohne Sockel eingefriedet werden.

§ 5 (1) Entlang der geplanten K 7 sind die Grundstücke somit § 10 b der textlichen Festsetzungen lückenlos einzufriedigen, wobei im Bereich von Sichtdreiecken die Höhe von 80 cm nicht überschritten werden darf.

Hinweis:

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes, wo keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich und festgesetzt sind, können Planungsrichtpegelüberschreitungen bis zu 10 dB (A) auftreten.
Gemäß Runderlaß vom 8.11.1973 VC 2 - 870.2 hat die Genehmigungsbehörde den Bauherren im baurechtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, in eigenen Interessen diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.