# 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 23.6.1981 als Satzung beschlossen.

Wesel, den 23.6. 1981

Bürgermeister — Stadtdirektor

Die Satzung wurde am 23.6. 1981 vom Rat der Stadt beschlossene Gestaltungssatzung wurde gem. § 103, Abs. 1 BauO NW von Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde mit Verfügung vom 5.11.1981 AZ.: 61-1/6171- 12 genehmigt.

Die Genehmigungsverfügung vom 5.11. 1981 AZ.: 61-1/6171- 12 des Oberkreisdirektors als obere Bauaufsichtsbehörde ist am 17.11. 1981 gemäß § 12 BBauG mit dem Hinweis, daß die Gestaltungssatzung nach § 103 Bau O NW ab sofort im Rathaus in Wesel während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich bekanntgemacht worden.

Wesel, den 17.11. 1981

Bürgermeister

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 6.11. 1981

Der Oberkreisdirektor
als obere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrage
(Hauschin)

## B. Gestaltungssatzung gem. § 103 BauO NW

§ 1 Bei Garagen im Bauwich der WA-Gebiete darf das Bauwerk die Länge von 10,50 m nicht überschreiten.

§ 2 In den WR-Gebieten sollen Garagen zu jedem Haus in den Baukörper eingeplant werden. Ausnahmen können erteilt werden, wenn Regelungen der Bauordnung dieses erfordern.

§ 3 Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen muß 1 bis 50 cm höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 4 Die Außenflächen der baulichen Anlagen in WA-Gebieten müssen in Ziegelmauerwerk oder gleichartigen Materialien ausgeführt werden. In den WR-Gebieten sind die Außenflächen in rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Die Außenflächen können durch Sichtbeton, Holz bzw. Schiefer oder ähnl. Materialien gegliedert werden.

§ 5 In den WA-Gebieten sind Drempel bis zu einer Höhe von 40 cm über Dachgeschoßfußboden zulässig. Der Drempel wird gemessen in der Gebäudeflucht von der Oberkante Decke bis zum Schnittpunkt der OK Sparren.

§ 6 In den WA-Gebieten sind Dachgauben bei über 40° geneigten Dächern zulässig. Die Vorderfronten müssen als reine Fensterflächen ausgebildet werden.

§ 7 In den WR-Gebieten ist eine einheitliche Dachneigung von 35° einzuhalten.

§ 8 In den WR-Gebieten dürfen Dachgauben bei auf OK Fußboden des Obergeschosses heruntergezogener Traufe ausgebaut werden.

§ 9 In den WR-Gebieten sind Drempel im Dachgeschoß über dem 1. Obergeschoß nicht zulässig.

§ 10 In den WR-Gebieten darf die Traufe auf der Baugrenze gemessen nicht höher als 5,50 m über OK Gehweg liegen.

§ 11 In den WA-Gebieten sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten bis zu einer Höhe von 80 cm, die übrigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 30 cm sind massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton usw. nicht zulässig.

§ 12 In den WR-Gebieten sind Abgrenzungen bzw. Einfriedigungen zum Straßenraum hin nach Plan im Wechsel zwischen Mauern (Vormauerstein der Hausaußenflächen) und Hecken zwischen 1,00 und 2,00 m Höhe vorgeschrieben. Ausnahmen von den Planfestsetzungen sind zulässig, wenn die spätere tatsächliche Bauausführung dies erfordert.

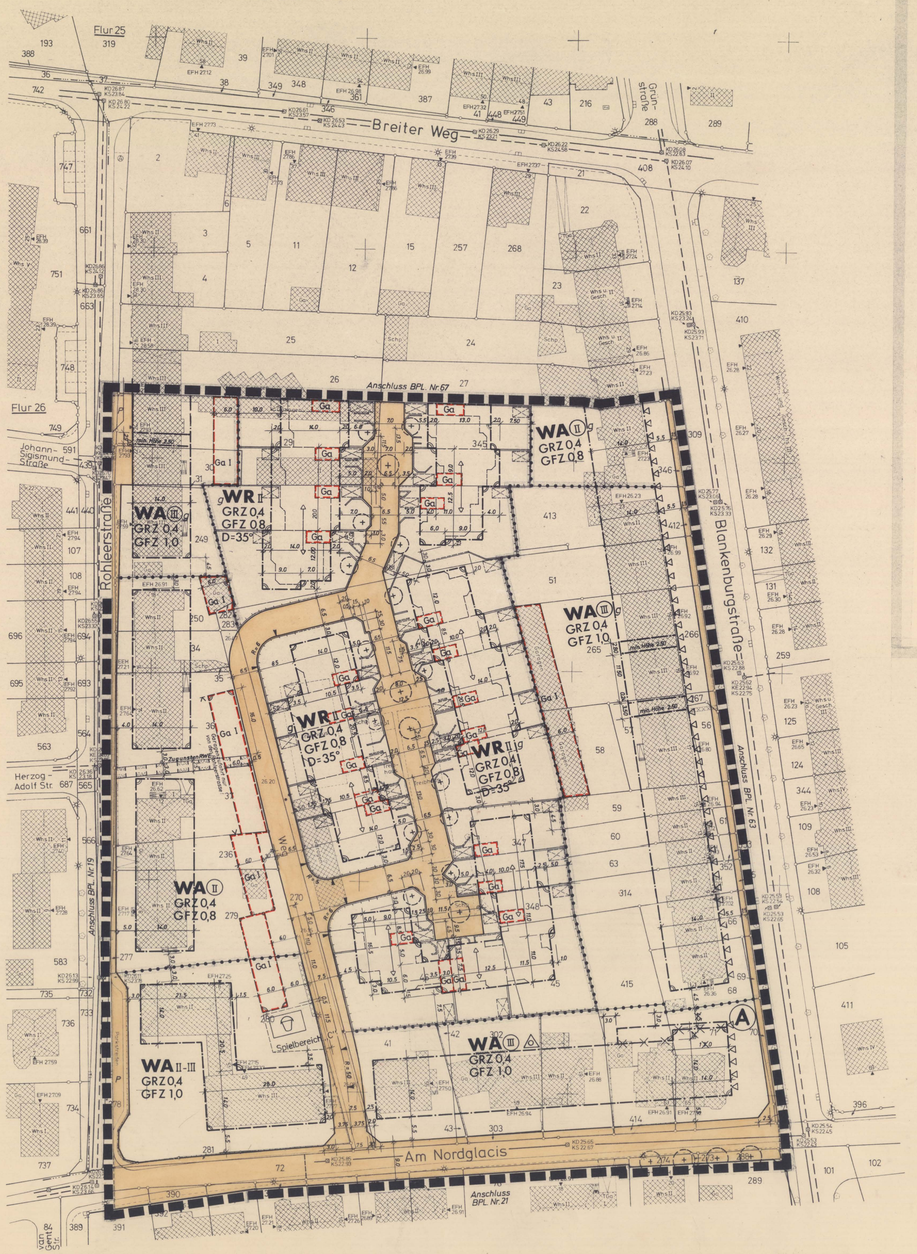
Seitliche und rückwärtige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m in Holz oder lebenden Hecken zulässig. Teilweise seitliche oder rückwärtige Abgrenzungen aus Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,00 m sind nur in Übereinstimmung mit den Planfestsetzungen zulässig.
Ausnahmen von den Planfestsetzungen sind zulässig, wenn die spätere tatsächliche Bauausführung dies erfordert.

§ 13 Standorte für Müllboxen oder -container sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig, müssen jedoch so eingeplant werden, daß sie das Straßenbild nicht stören.
In den WR-Gebieten sind sie in die Abgrenzung zum Straßenraum hin zu integrieren.

*Zeichenerklärung:*

| | |
|---|---|
| ——— | Mauer 150-200 m |
| – – – | Mauer 100-150 m |
| ⌇⌇⌇ | Hecken bis 150 m |
| D=35° | Dachneigung |

Gemeinde: Stadt Wesel
Gemarkung Wesel
Flur 50
Maßstab 1:500
Höhenangaben in m ü. NN
Höhenanschluß: Kanalkataster der Stadt Wesel




## Textliche Festsetzungen:

A. gem. § 9 BBauG

§ 1 In den WA- und WR-Gebieten sind außer den im Bebauungsplan aufgeführten Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO ausgeschlossen:

- Überdachte Schwimmhallen
- Gebäude im Sinne des § 2 Abs. 3 BauO NW
- Überdachte Freisitze
- Antennenanlagen

In WA-Gebieten sind Sichtschutzwände nur bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und einer Höhe von 2,00 m über OK Erdgeschoßfußboden und nur in direkten Anschluß an das Hauptgebäude zulässig. Pergolen sind nur zulässig, direkt im Anschluß an das Hauptgebäude ebenfalls bis zu einer Länge von 4,00 m.

Im Bereich der Vorgartenflächen sind in allen Gebieten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen; ausgenommen sind Standorte für Müllboxen.

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

§ 3 Sofern im Plan keine besonderen Garagenstandorte ausgewiesen sind, müssen alle Garagen von den festgelegten Baulinien und Baugrenzen von den öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen mindestens 6,00 m Abstand haben.

Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen, dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m errichtet werden.

§ 4 Außer den im Plan festgelegten sind Zufahrten nur zu genehmigten Garagen und Stellplätzen zulässig.

§ 5 Im Bebauungsplan festgesetzte Garagen sind ohne Anrechnung ihrer Grundstücke auf die zulässige Grundfläche zugelassen (§ 21 a (3) Bau NVO).

§ 6 Die zulässige Geschoßfläche ist um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen (§ 21 a (5) BauNVO).

§ 7 In den WR-Gebieten sind im Einzelfall von der Grundflächenzahl Ausnahmen zulässig, wenn die Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird (§ 17 (5) BauNVO).

§ 8 Bei den im Straßenraumbereich des Innenbereiches der WR-Gebiete nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG festgesetzten Einzelbäumen sind folgende Arten zulässig und nach Plan zu pflanzen:

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

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

§ 10 In den WA-Gebieten dürfen Garagen nicht außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

(A) Geändert bzw. ergänzt lt Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 23.6.1981
Wesel den 23.6. 1981
Techn. Beigeordneter

# STADT WESEL — 1. Ausfertigung

## Bebauungsplan Nr. 118 M.=1:500

## WESTLICH BLANKENBURGSTRASSE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch, 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 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 21.5.1979 (GV. NW S. 299) u. § 103 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW S. 96)

**Blatt : 1**

Bestandteil dieses Planes sind:
Blatt : 2 *Konzeptplan*
Blatt : 3 *Längsschnitte*
Blatt : 4 *Längsschnitte*

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der örtlichkeit wird bescheinigt.

Wesel, den 11. Aug. 1981

Dipl.-Ing. C.-A. Schneider
Dipl.-Ing. Gerrit Berger
Öffentl. best. Vermessungsingenieure
Schornhorster. 1 Ruf (02134) 2663
4220 Dinslaken

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Wesel, den 10.12. 1980

PAUL ELING
DIPL.-ARCHITEKT HBK/BDA
KERAMAGSTRASSE 16A
BORK
AM NORDGLACIS 12
423 WESEL, TEL. 6 23 05

Der Rat der Stadt Wesel hat am 19.12. 1978 gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPl. Nr. 118 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.1.79 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 30.1. 1980

Der Stadtdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates vom 16.12.80 nach welchen der Plan öffentlich ausgelegt werden soll.

Wesel, den 16.12. 1980

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 3.3. 1981 bis einschl. 3.4. 1981 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 5.4. 1981

Der Stadtdirektor

Der Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates vom 23.6.1981 durch den der Bebauungsplan gem. § 12 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen worden ist.

Wesel, den 23.6. 1981

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S 2256) ist dieser Plan mit Verfügung vom 14.10.1981 Az. 552-1231/WES 118/1 genehmigt worden.

Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Der Regierungsbaurat

Die Genehmigungsverfügung d. Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 14.10.81 ist am 17.11.81 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 17.11. 1981

Bürgermeister

## Zeichenerklärung

| Festsetzungen nach BBauG und BauNVO | Hinweise |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 5 BBauG) |
| WR | Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) |
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze |
| (II) | Zahl der Vollgeschosse, zwingend |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl § 19 BauNVO |
| GFZ 0,8 | Geschossflächenzahl § 20 BauNVO |
| A | Bauweise: Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | Baugrenze |
| | Grundstücksgrenze vorgeschlagen |
| | Grundstücksgrenze vorhanden |
| P | Parkstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG) |
| | Gehweg |
| | Mischverkehrsfläche |
| | Strassenverkehrsflächen |
| | Strassenbegrenzungslinie |
| | privater Spielplatz |
| | Flächen für Stellplätze oder Garagen |
| Ga | Garagen |
| | Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 BBauG) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 4 BauNVO) |
| | Pergolen |
| | Durchfahrten |
| | Bäume zu pflanzen |
| g | Geschlossene Bauweise |
| | Firstrichtung |

*Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen*

| | |
|---|---|
| △△△△ | Erforderliche Schallschutzmassnahmen sh. §9 der textlichen Festsetzungen |

| Bestand | Planung | |
|---|---|---|
| | | Bauliche Anlagen |
| 25.85 | | Geländehöhe |
| ✲ | | Strassenlaterne |
| ○ | | Bäume vorhanden |