STADT WESEL **1. Ausfertigung**

Bebauungsplan Nr. 127 M.=1:500

„an der Sternstraße"

Rechtsgrundlagen (zuletzt)

Bundesbaugesetz ~~vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) u. 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)~~ geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Stadtebaurecht vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949) Baunutzungsverordnung in der Neutassung 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.299) u. §103 der Landesbauordnung in der Fassung d. Bekanntmachung v. 27.1.1970 (GV. NW. S. 96)

Blatt: 1

Bestandteil dieses Planes sind:
Blatt: 2 Längenschnitte
Blatt:
Blatt:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der örtlichkeit wird bescheinigt.
Wesel, den 18.4.1980
Katasteramt Wesel Obl. best. Vermessungsingenieur
Kiesler Ö.v.I.

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
DIPL. ING. WALTER BRÜCKNER
ARCHITEKT BDA
4000 DÜSSELDORF, HALLBERGSTR. 21
Brückner
DÜSSELDORF, DEN 23.4.1980

Der Rat der Stadt Wesel hat am 28.8.1979 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPL Nr. 127 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.9.1979 ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 28.9.1979
Der Stadtdirektor
Lohbeck

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 11.3.1980, 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 11.3.1980
Bürgermeister Ratsmitglied 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 15.12.1980 bis einschl. 15.1.1981 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 15.1.1981
Der Stadtdirektor
Lohbeck

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 worden ist.
Wesel, den 10.3.1981
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer
Kruse Kindschuh Krüger

Die gemäß § 9 Abs. 4 BBauG, § 4 der 1. DVO zum BBauG und § 103, Abs. 3 BauO NW in diesem Bebauungsplan getroffenen gestaltenschen Festsetzungen sind mit Verfügung vom 22.7.87 Az.: 61-1-6171- genehmigt worden.
Wesel, den 22.7.1987
Der Oberkreisdirektor
als obere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag
(Klein)

Die Genehmigungsverfügung d. Regierungspräsidenten D'dorf vom 22.6.1981, ist am 28.10.1981 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 28.10.1981
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG:

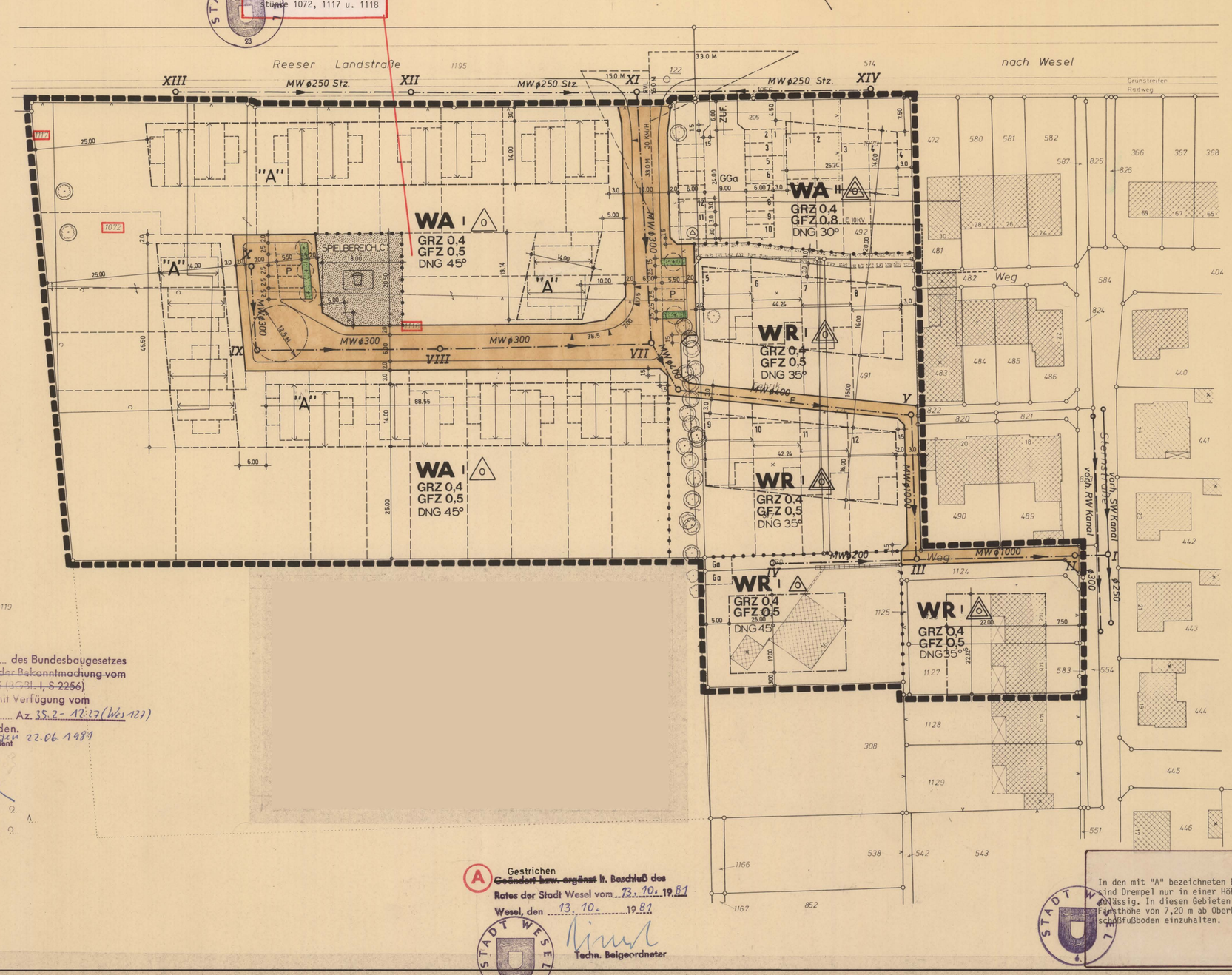
FESTSETZUNGEN HINWEISE
NACH BBauG u. BauNVO

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- WR — REINES WOHNGEBIET § 3 Bau NVO
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET § 4 Bau NVO
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- GRZ 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL § 19 Bau NVO
- GFZ 0,5 — GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 20 Bau NVO
- △ — NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
- △ — NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEGLEITGRÜN BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN U. STRÄUCHERN GEMÄSS § 6 DES TEXTES
- P — PARKBUCHT
- GEHWEG
- F — FUSSWEG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGE, TRAFOSTATION
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN RWE
- GRÜNFLÄCHE, SPIELPLATZ
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- ZU PFLANZENDE BÄUME
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE ODER GARAGEN
- GGa — GEMEINSCHAFTSGARAGEN
- Ga — GARAGE
- ZUF. — ZUFAHRTEN
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- SICHTDREIECK (SIEHE TEXT § 9)
- FIRSTRICHTUNG
- MW — MISCHWASSERKANAL

BESTAND

VORHANDEN	GEPLANT	
——o——	- - - - - -	FLURSTÜCKGRENZE
		BAULICHE ANLAGEN
		VORHANDENE BÄUME

Aus Gründen des Schallschutzes wurden Baulasten eingetragen für die Flurstücke 1072, 1117 u. 1118



Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ~~in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S 2256)~~ ist dieser Plan mit Verfügung vom 22.06.1981 Az. 35.2-12.27 (Wes 127) genehmigt worden.
Düsseldorf, den 22.06.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Regierungsbaurat

(A) Gestrichen ~~Geändert bzw. ergänzt~~ lt. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 13.10.1981
Wesel, den 13.10.1981
Techn. Beigeordneter

In den mit "A" bezeichneten Bauzonen sind Drempel nur in einer Höhe von 1,15 m zulässig. In diesen Gebieten ist eine Firsthöhe von 7,20 m ab Oberkante Erdgeschoßfußboden einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan Nr. 127 "Sternstraße" der Stadt Wesel

gem. § 9 BBauG

§ 1 Im WR-/WA-Gebiet sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit nicht mehr als 2 Wohnungen pro Hauseinheit zulässig.

§ 2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen

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

Sichtschutzwände sind nur bis zu einer Gesamtlänge von 4,00 m und einer Höhe von 2,00 m über OK. Erdgeschoßfußboden und nur in direktem Anschluß an das Hauptgebäude zulässig.
Pergolen sind nur zulässig direkt im Anschluß an das Hauptgebäude, ebenfalls bis zu einer Tiefe von 4,00 m.
Im Bereich der Vorgartenfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

§ 3 Sofern im Plan keine besonderen Garagenstandorte ausgewiesen sind, müssen alle Garagen unabhängig von den festgelegten Baulinien und Baugrenzen von den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 6 m Abstand haben. Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen, dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20 m errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine Tiefe von 25,00 m zugelassen werden, wenn die Zustimmung der direkten Nachbarn vorliegt.

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

§ 5 Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen muß höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.
Im Bereich der Vorgartenflächen und der seitlichen Bauwiche ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

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

Acer Platanoides "Faassens Black"	Ahorn
Quercus	Eiche
Prunus	Kirsche, Pflaume
Ginkgo	Fächerbaum
Alnus	Erle
Liquidambar	Amberbaum

§ 7 In den Vorgartenflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a ein hochwachsender, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Zulässige Arten s. § 6 des Textes.

§ 8 Der im Plan festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz ist allseitig 3,00 m breit mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.

a) Bäume: s. § 6 des Textes
b) Sträucher:

Acer	Ahorn
Buddleia	Schmetterlingsstrauch
Forsythia	Goldglöckchen
Hamamelis	Zaubernuß
Kolkwitzia	Scheinweigelie
Cotonesster	Felsenmispel
Pyracanta	Feuerdorn
Viburnum	Schneeball
Amelancier	Felsenbirne
Cornus	Hartriegel
Corylus	Haselnuß
Rosa	Rose
Syringa	Flieder

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

Gestaltungssatzung gem. § 103 Bau ONW

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

(A) § 2 ~~Werden Garagen auf oder zu derselben seitlichen Grundstücksgrenze hin errichtet, sind eine gemeinsame Vorderflucht und gleiche Bauhöhe einzuhalten.~~

§ 3 Die Außenflächen der baulichen Anlagen müssen in Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Gliedernde Flächen mit anderen Materialien sind zulässig.

§ 4 Bei 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 20 cm sind massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten oder dergleichen nicht zulässig.

§ 5 Die Unterkante der Dachrinne - bei geplantem Kastengesims die Unterkante des Kastengesimses - darf nicht höher als 20 cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußböden liegen. Dachgauben sind nur bei 40° geneigten Dächern zulässig. Ausnahmsweise können Dachgauben auch bei ab 35° geneigten Dächern zugelassen werden.

(A) § 6 ~~Doppelhäuser sind in Höhe und Bautiefe aufeinander abzustimmen. Die Hauptgestaltungselemente sind in ihrer Höhe einander anzupassen.~~

§ 7 Standorte für Müllcontainer sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und sind im Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie anzuordnen. Sie sind ausreichend einzugrünen, so daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

DNG 30° Dachneigung