B. gem. § 1o3 BauO NW

§ 1 Bei Garagen im Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 1o,5o m nicht überschreiten.

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

§ 3 Die Unterkante der Dachrinne - bei geplantem Kastengesims die Unterkante des Kastengesimses - darf nicht höher als 2o cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußböden liegen. Dachgauben sind nur bei ab 35° geneigten Dächern zulässig.

§ 4 Bei Wohngrundstücken sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 6o cm, die übrigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 2o cm sind massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton s sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten oder dergleichen nicht zulässig.

§ 5 Unbebaute Grundstücke können zu allen Seiten mit einem bis zu 1,5o m hohen Maschendrahtzaun eingefriedigt werden. dabei sind massive Sockel bis zu einer Höhe von 2o cm zulässig.

§ 6 Flächen für den Gemeinbedarf können bis zu einer Höhe von 2,oo m eingefriedigt werden, dabei sind massive Sockelmauern bis zu 2o cm Höhe zulässig.

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

D = 15° / D = 30° Dachneigungen

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. ~~5.~~ der ~~=====~~ Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. November 1982 (GV. NW S. 753/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 31. Mai 1983 als Satzung beschlossen.
Wesel, den 1. Juni 1983
Bürgermeister — Stadtdirektor

Die Genehmigungsverfügung vom 22. Sept. 1983 AZ.: 61-1/6171- 12 des Oberkreisdirektors als obere Bauaufsichtsbehörde ist am 06. Okt. 1983 gemäß § 12 BBauG mit dem Hinweis, daß die Gestaltungssatzung nach § 103 Bau O NW ab sofort ... 19.. im Rathaus in Wesel während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wesel, den 06. Okt. 1983
Bürgermeister

Die am 31. 5. 1983 vom Rat der Stadt beschlossene Gestaltungssatzung wurde gem. § 103, Abs. 1 BauO NW vom Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde mit Verfügung vom 22. 9. 1983 AZ.: 61-1/6171-12 genehmigt.
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 22. 9. 1983
Der Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde Im Auftrage
(Klein)

STADT WESEL — 1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 133 M.=1:500

„Am ev. Krankenhaus"

RECHTSGRUNDLAGEN
Bundesbaugesetz, 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 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. 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 :
Blatt :
Blatt :

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Wesel, den 2. April 1982
Bestellte Vermessungsingenieure
ö.b.V.I.

Für die Erarbeitung des Planentwurfes: Planungsamt der Stadt Wesel.
Wesel, den 20. Dez. 1982
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 26. April 1973 gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPl. Nr. 133 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 26. März 1982
Der Stadtdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 14. Dez. 1982 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck gem. § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) ausgelegt werden soll.
Wesel, den 14. Dez. 1982
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 17. Jan. 1983 bis einschl. 17. Febr. 1983 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 18. Febr. 1983
Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 31. 5. 1983 durch den der Plan gemäß § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen worden ist.
Wesel, den 1. 6. 1983
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ist dieser Plan mit Verfügung vom 05.09.1983 Az.35.2-12.21(Wes 133 genehmigt worden.
Düsseldorf, den 05.09.1983
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
Oberregierungsbaurat

Die Genehmigungsverfügung d. Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 05. Sept. 1983 ist am 06. Okt. 1983 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 06. Okt. 1983
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG:

Festsetzungen Hinweise
nach B BauG und BauNVO

- WR / WA — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
- Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl § 19 BauNVO
- GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO
- Baugrenze
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Krankenhaus
- Straßenverkehrsflächen
- P — Parkbucht
- Straßenbegleitgrün
- Straßenbegrenzungslinie
- T — Flächen für Versorgungsanlagen, Trafostation
- Private Grünfläche, Schutzpflanzung
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Begrenzungslinie der Grundstücksflächen mit Erhaltungs-u. Pflanzgebot
- Flächen für Garagen oder Stellplätze
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck (s. Text § 4,6)

Kennzeichnungen u. nachrichtl. Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- W — Wasserschutzgebiet, Schutzzone III
- Schallschutzmaßnahmen erforderlich - siehe § 11,12 der textl. Festsetzungen
- E 10 KV — Elektrizitätzleitungen 10 KV

ZEICHENERKLÄRUNG: (FORTSETZUNG)

Bestand / Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- Kanaldeckel
- Straßeneinläufe
- Straßenlaternen
- Baum
- Mischwasserkanal und Kanalschacht

Textliche Festsetzungen

A. gem. § 9 BBauG

§ 1 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,oo m und einer Höhe von 2,oo 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,oo m.
Im Bereich der Vorgartenfläche sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen.

§ 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 m Abstand haben. Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen, dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 2o m errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine Tiefe von 25,oo m zugelassen werden, wenn die Zustimmung der direkten Nachbarn vorliegt.

§ 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 8o cm nicht überschreiten.

§ 5 Innerhalb der Anbauverbotszone der B 58 sind Werbeanlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 und 2) in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO nicht zulässig.

§ 6 Die Sichtdreiecke an der B 58 sind von Werbeanlagen und Nebenanlagen jeder Art einschl. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 und 2) in Verbindung mit § 23 BauNVO und sichtbehinderndem Aufwuchs freizuhalten.

§ 7 Die gesamten privaten Grünflächen - Sichtschutzpflanzungen - sind gemäß § 9 Abs. 1 25a BBauG zu bepflanzen.
Für die Sichtschutzpflanzungen ist eine Auswahl aus folgenden Bäumen und Sträuchern zu treffen:

a) Bäume in Dreieckspflanzung 1o m/ 1o m/ 1o m

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

b) Sträucher in Dreieckspflanzung 1,5 m/ 1,5 m/ 1,5 m

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

§ 8 In den Vorgartenflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a ein hochwachsender, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

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

§ 9 Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen muß höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu o,5o m. In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich dürfen ausnahmsweise bis zu 5o v.H. der Erdgeschoßfläche straßenseitig 1,oo m, die übrige Fläche bis zu o,5o m über Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche liegen.
Im Bereich der Vorgartenflächen und der seitlichen Bauwiche ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

§ 1o In den mit Erhaltungsgebot belegten Flächen ist die vorhandene Bepflanzung mit Waldbäumen und Sträuchern nach § 9 (Abs. 1 Nr. 25b) BBauG zu erhalten.

§ 11 In den gem. § 9 Abs. 1 (24) BBauG mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Bauzonenbereichen sind für Wohn- und Schlafräume in den zu den Straßen weisenden Gebäudefronten und in den zugehörigen seitlichen Gebäudewänden schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 1 nach VDI-Richtlinie einzubauen.

§ 12 In den gem. § 9 Abs. 1 (24) BBauG abwechselnd mit offenen und geschlossenen Dreiecken gekennzeichneten Bauzonenbereichen sind in den zu den Straßen weisenden Gebäudefronten und in den zugehörigen seitlichen Gebäudewänden für Wohnräume schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 1 und für Schlafräume schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

§ 13 Für den bis zu 7 Geschossen ausgewiesenen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus sind in den zur Schermbecker Landstraße - B 58 - weisenden Gebäudefronten und in den zugehörigen seitlichen Gebäudewänden schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

§ 14 Für den bis zu 4 Geschossen ausgewiesenen Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus sind in den nach Norden, Osten und Süden weisenden Gebäudefronten der Bebauung längs des Aaper Weges für Wohn- und Schlafräume schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

§ 15 Entlang der B 58 sind die Grundstücke lückenlos einzufriedigen.

Hinweis:
In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes, wo keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich und festgesetzt sind, können Planungsrichtpegelüberschreitungen bis zu 1o dB (A) auftreten.
Gemäß Runderlaß vom 8.11.1973 VC 2 - 87o.2 hat die Genehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.