Gemarkung Obrighoven

Pastor-Schmitz-Straße

Aaper Weg

Im Dämmergrund

Im Wiesengrund

Wittenberger Straße

St.-Antonius-Weg

Flur 16

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 20.09.95, ersetzt durch BPl 134, 2. Änderung

WA II GRZ 0,4

WA II GRZ 0,4 GFZ 0,8

WA I GRZ 0,4

WA II o GRZ 0,4

WA II g GRZ 0,4

1 (Kindergarten) GRZ 0,4 TEXT § 9 GILT HIER NICHT

RW+F

Spielbereich „B+C"

Platz

Passage

GST f. Block A,B,C

GST f. Block D

GW SCHUTZZONE III A

ANLIEGER ENT- U. VERS.-TRÄGER

Hs 85 m 50 km/h

P

# STADT WESEL

## Bebauungsplan Nr. 134 1. Änderung

## "Zwischen Aaper Weg u. St. Antonius Weg"

1. Ausfertigung — M = 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV.NW. S. 475) zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 14)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bo.ONW.) vom 6.06.1984 (GV.NW. S. 419) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV.NW. S. 432)
- Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz vom 17.05.90 (BGBl. I S. 926)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 4.06.1991 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 24.10.1991 Amtmeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 24.10.91 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 29.10.91 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 30.10.91 stv. Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 29.10.91 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf gem. § 3 (2) BauGB* öffentlich auszulegen.

*i.V.m. Art. 2, § 2 (3) WoBauErlG.

Wesel, den 30.10.91 stv. Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung haben gemäß § 3 (2) BauGB* nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.11.1991 in der Zeit vom 9.12.1991 bis einschließlich 23.12.1991 öffentlich ausgelegen.

*i.V.m. Art. 2, § 2 (3) WoBauErlG.

Der Stadtdirektor Im Auftrage

Wesel, den 6.01.1992

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 28.01.1992 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 GO. als Satzung beschlossen und gem. § 9 (8) BauGB die dazugehörige Entscheidungsbegründung beschlossen.

Wesel, den 29.01.1992 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 (3) BauGB vorgelegen. Mit Verfügung vom Az. habe ich keine Rechtsverstöße geltend gemacht.

Der Regierungspräsident Im Auftrage

Düsseldorf, d.

Die Genehmigung dieses Bebauungsplans durch § 11 BauGB ist am 27.07.1992 gem. § 11 BauGB i.V.m. §§ 4 (4) und 7 (1) GONW und der Bekanntmachungsverordnung vom 07.04.1988 (GVNW. S. 202) mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung dazu zur Genehmigung Jedermann werden, erteilt. Rechtswirkung ist der Bebauungsplan erst durch

Wesel, den 27.07.1992 Bürgermeister

Gemäß § 11 des BauGB i.V.m. Art. 2, § 1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Erl. ist dieser Plan mit Verfügung vom 04.05.1992 Az. 35.2-12.27 (Wes 134/1) genehmigt worden.

Im Auftrag

## ZEICHENERKLÄRUNG

| Festsetzungen | Hinweise |
|---|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| WA | Allgem. Wohngebiet |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl |
| GFZ 0,8 | Geschoßflächenzahl |
| II | Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß |
| o | Offene Bauweise |
| g | Geschlossene Bauweise |
| | Baugrenze |
| | Straßenverkehrsfläche |
| RW+F | Rad- und Fußweg |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Flächen für Versorgungsanlagen |
| | Elektrizität |
| | Öffentliche Grünflächen |
| | Parkanlage |
| | Spielplatz |
| | Bäume anzupflanzen (sh. § 5 der textlichen Festsetzungen) |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (sh. textlichen Festsetzungen § 8) |
| | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. |
| GST | Gemeinschaftsstellplätze |
| | Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| | Sichtdreieck (sh. Text § 4) |
| | Schallschutzmaßnahmen erforderlich sh. §§ 10+11 der textlichen Festsetzungen |
| | Flächen für den Gemeinbedarf |
| | Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen |
| | Poller |
| Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen | |
| GW | Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung |
| III A | Wasserschutzzone III A |

| Bestand | Planung | |
|---|---|---|
| | | Flurgrenze |
| | | Flurstücksgrenze |
| | | Bauliche Anlagen |
| | | Kanaldeckel |
| | | Straßeneinläufe |
| | | Straßenlaterne |
| | | Baum |

## Textliche Festsetzungen

§ 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. 2 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 direkten 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.

§ 2 Garagen, die senkrecht zu der sie erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, müssen hierzu einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.
Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen genommen, dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine Tiefe von 23,00 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 Grundstücken darf der Bewuchs die Höhe von 80 cm nicht überschreiten.

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

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

§ 6 Der im Plan festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz ist dreiseitig mindestens 3,00 m breit und zur Wohnbebauung hin 10,00 m breit mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.

a) Bäume: s. § 5 des Textes



b) Sträucher:

| | |
|---|---|
| Acer | (Ahorn) |
| Buddleia | (Schmetterlingsstrauch) |
| Forsythia | (Goldglöckchen) |
| Hammamelis | (Zaubernuß) |
| Kolkwitzia | (Scheinweigelie) |
| Cotoneaster | (Felsenmispel) |
| Pyracantha | (Feuerdorn) |
| Viburnum | (Schneeball) |
| Amelanchier | (Felsenbirne) |
| Cornus | (Hartriegel) |
| Corylus | (Haselnuß) |
| Rosa | (Rose) |
| Syringa | (Flieder) |

§ 7 In den Vorgartenflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ein hochwachsender, einheimischer Laubbaum zu pflanzen.
Zulässige Arten s. § 5 des Textes.

§ 8 Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ist eine Auswahl aus folgenden Sträuchern zu treffen:

Sträucher in Dreieckspflanzung 1,5 m/ 1,5 m/ 1,5 m
zul. Arten:

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

Sofern das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt ist, ist die Unterbrechung des Pflanzrhythmus zulässig.

§ 9 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 Abstandsflächen ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

§ 10 In den gemäß § 9 Abs. 1 (24) BauGB 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.

§ 11 In den gem. § 9 Abs. 1 (24) BauGB mit geschlossenen 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 2 nach VDI-Richtlinie einzubauen.