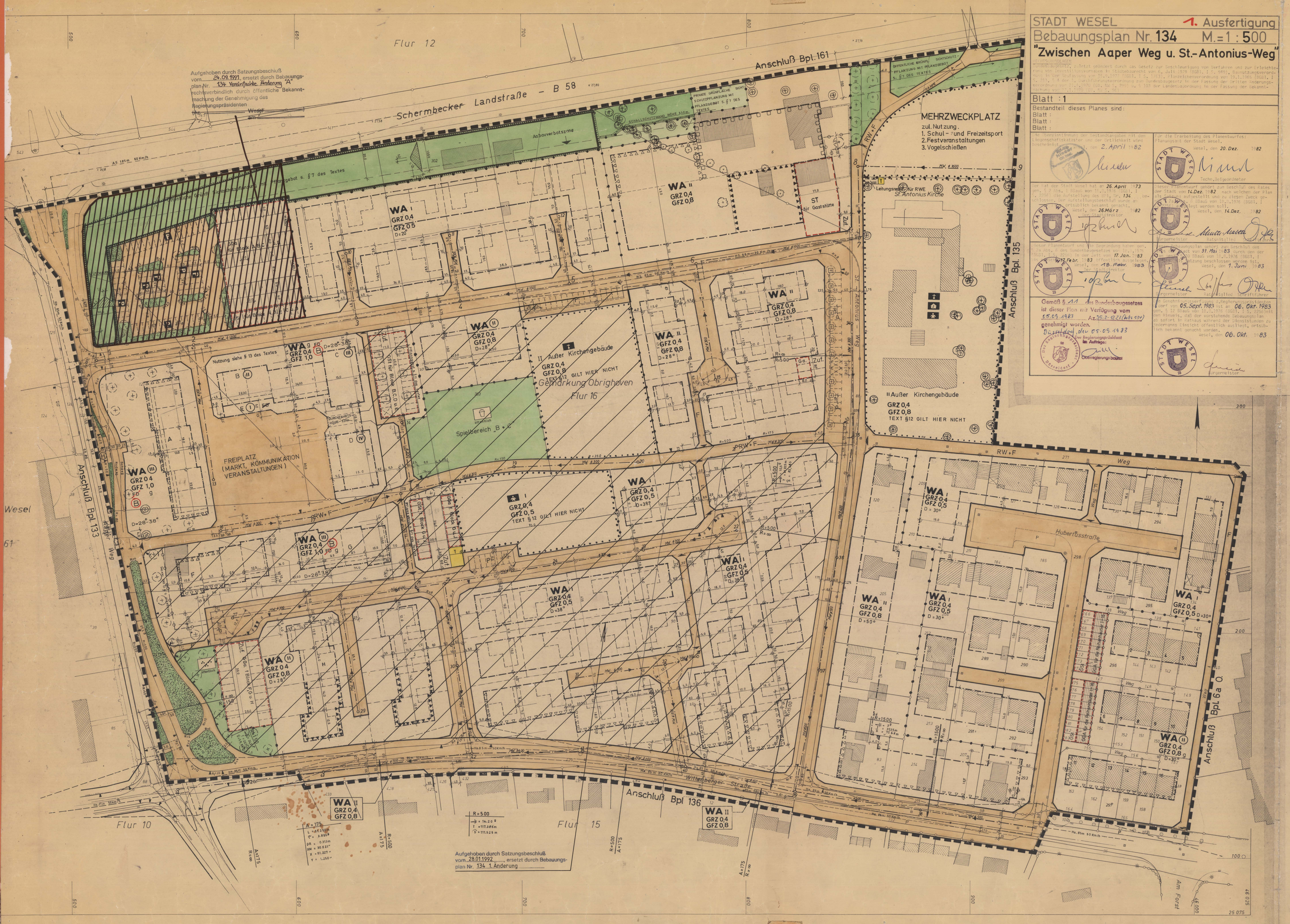


STADT WESEL

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 134 M.=1:500

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

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

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. 134 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. Mai 1983 durch den der Plan gemäß § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen worden ist. Wesel, den 1. Juni 1983
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ist dieser Plan mit Verfügung vom 05.09.1983 Az. 35.2-12.27 (Wes 134) 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

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 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)

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 im Rathaus in Wesel während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden. Wesel, den 06. Okt. 1983
Bürgermeister

B. gem. § 103 BauO NW

§ 1 Bei Garagen im Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 10,50 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 20 cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußböden liegen. Dachgauben sind ~~nur bei~~ ab 38° geneigten Dächern zulässig. Die Summe der Dachgaubenbreiten (A) höchstens 1/3 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

§ 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 Unbebaute Grundstücke können zu allen Seiten mit einem bis zu 1,50 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedigt werden, dabei sind massive Sockel bis zu einer Höhe von 20 cm zulässig.

§ 6 Flächen für den Gemeinbedarf können bis zu 2,00 m Höhe eingefriedigt werden, dabei sind massive Sockelmauern bis zu 20 cm Höhe zulässig.

§ 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.

D = 20°/ D = 28°/ D = 30°/ D = 38°/ D = 50° Dachneig. FD = Flachdach

ZEICHENERKLÄRUNG:

Festsetzungen — *Hinweise*

nach BBauG und Bau NVO.

Zeichen	Bedeutung
▬ ▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA	Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO.
II	Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
(II)	" " " " , zwingend
GRZ 0,4	Grundflächenzahl § 19 Bau NVO.
GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl § 20 " "
g	Geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Jugendheim
	Kirche
	Kindergarten
	Straßenverkehrsflächen
Zuf.	Zufahrt
P	Parkbucht
	Straßenbegleitgrün
RW+F	Rad u. Fußweg mit Abgrenzung
F	Fußweg " "
	Durchgang
	Rampe
P	Öffentliche Parkflächen
	Straßenbegrenzungslinie
T	Fläche für Versorgungsanlagen, Trafostation
	Öffentliche Grünfläche, Parkanlagen
	" " , Schutzpflanzung
	Private " , "
	Öffentliche " , Spielplatz
(+)	Bäume zu erhalten
(+)	" " pflanzen
	Begrenzungslinie der Grundstücksflächen mit Pflanzgebot
	Flächen für Aufschüttungen
	Schallschutzwand mit Höhenangabe
	Fläche für Stellplätze oder Garagen
Ga	Garagen
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
GGa	Gemeinschaftsgaragen
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sichtdreieck (siehe Text § 4 + 6)
ST	Stellplätze

Bestand — *Planung*

Zeichen	Bedeutung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlagen
	Kanaldeckel
	Straßeneinläufe
	Straßenlaterne
	Baum
MW	Mischwasserkanal und Kanalschacht

Kennzeichnungen u. nachrichtl. Übernahmen

Schallschutzmaßnahmen erforderlich s. §§ 14, 15 und 16 des Textes der textlichen Festsetzungen

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 4,00 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.

§ 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 20 m errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine Tiefe von 25,00 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 Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 80 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 und öffentlichen 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 10 m/ 10 m/ 10 m

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

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

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

§ 9 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. § 8 des Textes

b) Sträucher:

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

§ 10 In den Vorgartenflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a ein hochwachsender, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässige Arten s. § 8 des Textes.

§ 11 Die im Bebauungsplan festgelegten Flächen mit Pflanzgebot sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG mit Sträuchern nach § 7b des Textes zu bepflanzen.

§ 12 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.

§ 13 In dem im Bebauungsplan nördlich und östlich des Freiplatzes angrenzenden WA-Gebiet mit einer I-, II-, III- und IV-geschossigen geschlossenen Bebauung sind im Erdgeschoß nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften mit den erfroderlichen Nebenräumen zulässig.

§ 14 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.

§ 15 In den gem. § 9 Abs. 1 (24) BBauG 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.

§ 16 In den gem. § 9 Abs. 1 (24) BBauG mit einem Quadrat gekennzeichneten Bauzonenbereichen sind für Wohn- und Schlafräume in den zu den Straßen weisenden Gebäudefronten und in den zugehörigen seitl. Gebäudewänden schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie einzubauen.

§ 17 Entlang der B 58 sind die Grundstücke lückenlos einzufriedigen. Ausnahmen gelten für Grundstücke, bei denen für die Dauer des Bestandsschutzes die Zufahrt erhalten bleiben muß.

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 Bauherrn im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

(A) Geändert bzw. ergänzt lt. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 29.11.1988 BEKANNTGEMACHT ~~Wesel, den~~ am 21.12.1988

(B) Geändert bzw. ergänzt lt. Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Wesel vom 12.12.1989 Bekanntgemacht am 6.2.1990