# STADT WESEL — 1. Ausfertigung

# Bebauungsplan Nr. 137 M. = 1:500

## „In der Luft – Nordteil"

**Rechtsgrundlagen**

Bundesbaugesetz vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Baunutzungsverordnung in der Neufassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237), 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 d. Bekanntmachung v. 27.1.1970 (GV. NW S. 96).

Blatt: 1

Bestandteil dieses Planes sind:
Blatt: 2 Eigentümer – u. Kanalplan
Blatt: 3 Längenschnitte
Blatt:

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Kataster- und Vermessungsamt Kreis Wesel
Wesel, den 23.5. 1975
Nieder

Für die Erarbeitung des Planentwurfes Planungsamt der Stadt Wesel
Wesel, den 18. März 1975
Techn. Beigeordneter

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 24. April 1975 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Wesel, den 24. April 1975
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 2 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes in der Zeit vom 26. Mai 1975 bis einschl. 26. Juni 1975 öffentlich ausgelegen
Wesel, den 27. Juni 1975
Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 30. Oktober 1975 durch den der Plan als Satzung beschlossen worden ist.
Wesel, den 30. Oktober 1975
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

**Zu diesem Bebauungsplan gehört die gutachtliche Äußerung des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk**
vom 20.7.76 Az.: 7-2364-76
Der Verbandsdirektor
I. A.:
Essen, den 22.7.76
Oberbaurat

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 18.4. 1978 durch den der Plan gemäß § 10 BBauG vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen worden ist.
Wesel, den 18.4. 1978
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Regierungspräsidentin Landesbaubehörde Ruhr
Genehmigungsverfügung des vom 11.9.1978 ist am 6.10.1978 gemäß § 12 B. Bau G 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 6.10. 1978
Der Bürgermeister

## Zeichenerklärung:

festzusetzen

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen
- Baugebietsgrenze u. Grenze des Nutzungsmaßes
- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksflächen in WR u. WA Gebieten
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche in allen Gebieten
- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft
- II — Geschoßzahl Höchstgrenze
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 — Geschoßflächenzahl
- Sichtdreieck

| vorhanden | geplant | |
|---|---|---|
| | | Flurgrenze |
| | | Flurstücksgrenze |
| | | Bauliche Anlagen |
| ⊠ 22,45 | | Kanaldeckel mit Höhe |
| × 28,15 | | Geländehöhe |

Nachrichtlich

Ⓦ Wasserschutzgebiet mit Umgrenzung

Text

§ 1 Sofern im Plan keine Bauweise festgesetzt ist, gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO.

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

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

§ 4 In den WR- und WA-Gebieten muß die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthalträumen höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.
Im Bereich des Gebäudes ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

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

§ 6 Drempel sind bis zu einer Höhe von 30 cm über Dachgeschoßfußboden zulässig. Der Drempel wird gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Sparrenoberkante mit der Außenfläche des aufgehenden längsseitigen Mauerwerks.

§ 7 Dachgauben sind nur bei über 40° geneigten Dächern zulässig. Die Vorderfronten müssen als reine Fensterflächen ausgebildet werden.

§ 8 Doppel- und Reihenhäuser sind in Höhe und Bautiefe aufeinander abzustimmen. Die Hauptgestaltungselemente sind in ihrer Höhe einander anzupassen.

§ 9 Werden Garagen auf oder zu derselben seitlichen Grundstücksgrenze hin errichtet, sind eine gemeinsame Vorderflucht und gleiche Bauhöhe einzuhalten.

§ 10 In WR- und WA-Gebieten sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 80 cm, die übrigen Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

§ 11 Außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 20 cm sind bei § 10 massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten oder dergleichen nicht zulässig.

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

§ 13 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.

Hinweis!
Bei den Schutzzonen II u. III sind die Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete im Arbeitsblatt W 101 des DVGM vom November 1961 zu beachten.

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I, S 2256) ist dieser Plan mit Verfügung vom 11.09.1978 Az. 35.2-12.22 (Wesel 137) genehmigt worden.
Der Regierungspräsident Düsseldorf, d. 11.09.1978
In Vertretung: Oberregierungsbaurat

Der Regierungspräsident Düsseldorf

Ersetzt durch 3. Pl. 137 vereinf. Änd. „A"

Schutzzone II

Schutzzone III

Bagetstraße

In der Luft

Aaper Weg

Gemarkung Obrighoven, Flur 10

Flur 15

WA II GRZ 0,4 GFZ 0,8

WR II GRZ 0,4 GFZ 0,8

R = 750 m
f = 7,2 m
T = 42,457 m
b = 84,825 m