Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 30.11.89 A.Z. 35.2-12.27(Wes 138/1)

2. Ausfertigung
(1. Ausf. hat RP behalten)

BEGRÜNDUNG

der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "In der Luft-Südteil" der Stadt Wesel

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 erfaßt in der Gemarkung Obrighoven, Flur 10, die Flurstücke 993, 994, 1051 und 1052.

2. Kurzbeschreibung des Planinhalts

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 ist eine geringfügige Erweiterung der Wohnbaufläche und der Bauzone in östliche Richtung auf das Flurstück 1051 mit der Festsetzung des Maßes der Nutzung: Eingeschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,5, nur Einzelhäuser zulässig.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt auf der Ostseite der Straße In der Luft auf der gesamten Länge eine 45 m tiefe Zone als Wohnbaufläche dar. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes liegt zum größten Teil innerhalb dieser Fläche. Der restliche Grundstücksbereich ist nicht mehr landwirtschaftlich nutzbar. Das östlich unmittelbar anschließende Grundstück ist bereits mit einem Wohngebäude bebaut.

4. Verkehrsflächen/Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten neuen Wohnbaufläche erfolgt von dem nördlich vorbeiführenden Privatweg, welcher 5 m breit ist und damit der Erschließungsaufgabe grundsätzlich gerecht wird. Zur Sicherung der Erschließung wird die private Wegefläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger belastet. Diese planungsrechtliche Belastung ist in das Baulastenverzeichnis der Stadt Wesel einzutragen. Im Bereich des Flurstücks 1051 wird die Belastung um 1,50 m erweitert, so daß insgesamt eine Wegefläche von 6,50 m entsteht. Auf diese Weise wird sichergestellt, daß durch parkende Fahrzeuge der Verkehr breiter landwirtschaftlicher Fahrzeuge nicht behindert wird, zumal landwirtschaftliche Fahrzeuge max. (in Ausnahmefällen) bis 3,40 m breit sein dürfen. Die belasteten Flächen müssen von jeglichem Bewuchs freigehalten werden, dürfen nicht eingezäunt, und müssen durch den Grundstückseigentümer verkehrssicher gehalten werden.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des neuen Baugrundstückes wird durch Verlängerung vorhandener Leitungen gesichert. Auf diese Weise erfolgt auch der Anschluß an die Zentralkläranlage der Stadt Wesel.

7. Ziel und Zweck der Planung

Die Ausweitung der Bauzone ist aus städtebaulichen Gründen vertretbar, da sie die Lücke zwischen den bebauten Flurstücken 993 und 1053 schließt und eine sinnvolle und wirtschaftliche Ausnutzung der Ver- und Entsorgungsleitungen ermöglicht. Die festgesetzte Geschossigkeit paßt sich der vorhandenen Bebauung an und nimmt die Höhe der östlichen und westlichen Anschlußbebauung auf. Die Festsetzung der Grundflächen- und Geschoßflächenzahl entspricht der Geschossigkeit und stellt das zulässige Maß nach § 17 Baunutzungsverordnung dar. Um den Gebietscharakter zu sichern, wird nur die Möglichkeit zur Errichtung eines Einzelhauses gegeben.

8. Kosten

Gegenüber der bisherigen Planung entstehen der Stadt Wesel für Maßnahmen der Erschließung und Grüngestaltung keine Mehrkosten.

Aufgestellt:
Wesel, den 17. April 1989

Stadtplanungsamt Wesel

(Hasibether)

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "In der Luft-Südteil" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 5.7.89 in der Zeit vom 17.7.89 bis 21.8.89 einschl. gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die Vermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

STADT WESEL
Der Stadtdirektor
In Vertretung:

(Dilger)
Techn. Beigeordneter

Wesel, den 22. Aug. 1989

ENTSCHEIDUNGS - BEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) BauGB

zur ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "In der Luft-Südteil" der Stadt Wesel

---

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 138 "In der Luft - Südteil" der Stadt Wesel gingen weder Bedenken noch Anregungen ein, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die Planänderung einvernehmlich zustande kommt. Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB.

Wesel, den 22. Aug. 1989

Stadtplanungsamt Wesel

STADT WESEL

(Hasibether)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 26. Sept. 1989