STADT WESEL — 1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 140 — M.=1:500

"Jülicher Straße"

RECHTSGRUNDLAGEN

Bundesbaugesetz, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben in 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 :

Bestandteil dieses Planes sind:
Blatt :
Blatt :
Blatt :

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Wesel, den 19.12. 1981
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Planungsamt der Stadt Wesel, den 1.8. 1980
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 19.12. 1974 gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom 23.6.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPl. Nr. 140 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 29.8. 1980 — ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 1.9. 1980
Der Stadtdirektor

Dieser Plannentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 26.6. 1980 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck gemäß § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) — ortsüblich bekannt gemacht werden soll.
Wesel, den 26.8. 1980
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Plannentwurf und die Begründung haben gem. § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 25.8. 1981 bis einschl. 23.9.1981 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 24.8. 1981
Der Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 19.5.1981 durch den der Plan gem. § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen worden ist.
Wesel, den 19.5. 1981
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S 2256) ist dieser Plan mit Verfügung vom 30.07.1981 Az.35-3.12.2(Wes) 140 genehmigt worden.
Düsseldorf, den 30.7.1981
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Regierungsbaurat

Die Genehmigung der Satzung d. Regierungspräsidenten ist am 30.7.81 ortsüblich bekannt gemacht worden 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 28.10. 1981
Bürgermeister

Gestaltungssatzung

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Jan. 1970 (GV. NW S. 96/SGV. NW 232)
§ 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV. NW S. 433/SGV NW 232) in der jetzt geltenden Fassung.
§ 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256)
§§ 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. 993).

Die Gestaltungssatzung hat der Stadtrat gemäß § 103 BauO NW in Verbindung mit der Gemeindeordnung NW in seiner Sitzung am 19.5. 1981 als Satzung beschlossen.
19.5. 1981
Bürgermeister — Stadtdirektor

Die Genehmigungsverfügung vom 16.9. 1981 AZ.: 61-1/6171- des Oberkreisdirektors als obere Bauaufsichtsbehörde ist am 28.10. 1981 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 ausliegt, ortsüblich bekanntgemacht worden.
Wesel, den 28.10. 1981
Bürgermeister

Die am 18.8. 1981 vom Rat der Stadt beschlossene Gestaltungssatzung wurde gem. § 103, Abs. 1 BauO NW vom Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde mit Verfügung vom 16.9. 1981 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 16.9. 1981
Der Oberkreisdirektor
als obere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag
gez. Klein

(A) § 1 Bei Garagen im Bauwich darf das Bauwerk die Länge von 10,50 m nicht überschreiten.

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

§ 4 Die Unterkante der Dachrinne - bei geplanten Kastengesims die Unterkante des Kastengesimses - darf nicht höher als 70 cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußboden liegen. Dachgauben sind nur bei über 40° geneigten Dächern zulässig. Ausnahmsweise können Dachgauben auch bei über 35° geneigten Dächern zugelassen werden.

§ 5 Die in Bebauungsplan in den Bauzonen ausgewiesenen Dachneigungen können gruppenweise verändert werden.

§ 6 Beim Bau von Doppelhäusern sind bei gleicher Vorderflucht auch gleiche Bauhöhe und Bautiefe einzuhalten. Doppelhäuser mit ungleichen Bautiefen und Bauhöhen sind gegeneinander in der Vorderflucht um 1,25 m zu versetzen.

§ 7 a) In WA- und MI-Gebieten sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig.
b) Die übrigen Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Hierbei sind außer Sockelmauern bis zu einer Höhe von 20 cm massive Einfriedigungen in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Blechtafeln und dergleichen nicht zulässig.

§ 8 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.

§ 9 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.

(B) D = 30° Dachneigung
~~FD~~ Flachdach

(A) Gestrichen
~~Geändert bzw. ergänzt~~ lt. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 13.10.1981.
Wesel, den 13.10. 1981
Techn. Beigeordneter

(B) Geändert bzw. ergänzt lt. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 27.9. 19~~80~~
Wesel, den ..... 19.....

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BBauG

§ 1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nem. § 23 (5) BauNVO nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausnahmsweise zulässig:
- überdachte Schwimmhallen
- überdachte Freisitze
- Gebäude im Sinne des § 2 (3) BauO NW
- Antennenanlagen

Bei Einfamilienhausgrundstücken mit einer Einzel- oder Doppelhausbebauung können ausnahmsweise Gartenlauben und überdachte Freisitze zugelassen werden. 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 (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 6,00 m Abstand haben. Von den Begrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen gemessen, dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m errichtet werden.

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

§ 4 Vor den Garagen mit einer Zufahrt zur Reeser Landstraße - B 8 - sind auf den Privatgrundstücken selbst ausreichende Wendeflächen für Kraftfahrzeuge vorzusehen.

§ 5 Auf den von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 80 cm nicht überschreiten. Ferner sind Nebenanlagen jeder Art einschl. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 und 2) im Verhältnis mit § 23 BauNVO nicht zulässig.

§ 6 In den Vorgartenflächen ist gem. § 9 (1) Nr. 25a BBauG ein hochwachsender, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Vorgeschlagene Arten:
- Acer (Ahorn) — Fagus (Buche)
- Platanus (Platane) — Quercus (Eiche)
- Tilia (Linde) — Fraxinus (Esche)
- Sorbus (Eberesche) — Aesculus (Kastanie)

§ 7 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 Vorgartenfläche und der seitlichen Bauwiche ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

§ 8 In den gemäß § 9 Abs. 1 (24) BBauG mit offenen Dreiecken nekennzeichneten Bereichen sind für Aufenthaltsräume in den Gebäudefronten zur Reeser Landstraße bzw. Grünstraße und in den seitlichen Gebäudewänden schallhemmende Fenster der Schallschutzklasse 2 (R_w = 30 bis 34 dB) nach VDI 2719 einzubauen.

Hinweis:
In den Gebieten des Bebauungsplanes, wo keine Schallschutzmaßnahmen erforderlich und festgesetzt sind, können Planungsrichtpegelüberschreitungen bis zu 10 dB auftreten.

Gemäß Runderlaß vom 8.11.1973 VC 2 - 870.2 hat die Genehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

ZEICHENERKLÄRUNG:

Festsetzungen	Hinweise	nach BBauG. und Bau NVO.
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WA		Allgemeines Wohngebiet §4 Bau NVO.
MI		Mischgebiet § 6 " "
II		Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
(II)		" " " " zwingend
II - III		" " " " Mindest- bzw. Höchstgrenze
GRZ 0,4		Grundflächenzahl § 19 Bau NVO.
GFZ 0,8		Geschoß " § 20 " "
		Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
g		Geschlossene Bauweise
		Baugrenze
		Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
		Verwaltung
		Verkehrsflächen
	P	Fläche mit Parkplätzen
	Rw+F+Zut.	Radweg + Fußweg + Zufahrt mit Abgrenzung
		Straßenbegrenzungslinien, Begrenzg. sonstiger Verkehrsflächen
	T	Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)
		Fläche für Garagen bzw. Stellplätze
ST		Stellplätze
Ga		Garagen
		Geh - Fahr - u. Leitungsrecht
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
		Sichtdreck siehe §5 des Textes

Kennzeichnungen u. nachrichtliche Übernahmen

	Ferngasleitung mit Schutzstreifen
	Erforderliche Schallschutzmaßnahmen siehe § 8 d. textl.
	Festsetzungen
	Fläche für Bahnanlagen

Bestand	Planung
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Bauliche Anlagen
	Kanaldeckel m. Höhe
	Straßeneinläufe
	Laterne

Flur 5 — Flur 26 — Flur 24

Anschlußblatt Nr. 49 — Anschlußblatt BPL Nr. 67 — Anschlußblatt BPL Nr. 19

Freese-Landstraße — Reeser Landstraße — Diersfordter Straße — Aachener Straße — Jülicher Straße — Monschauer Straße — Dürener Straße — Krefelder Straße — Keramagstraße — Gruserstraße — Hafenbahn — (Breiter Weg)

Kreisverwaltung — XII — GRZ 0,4 — GFZ 1,2

WA — GRZ 0,4 — GFZ 1,0 g

WA — GRZ 0,4 — GFZ 0,8

WA — GRZ 0,4 — GFZ 1,1

WA II — GRZ 0,4 — GFZ 0,8

WA II - III — GRZ 0,4 — GFZ 1,0 — Ø 30°

WA I — GRZ 0,4 — GFZ 0,5

MI II — GRZ 0,4 — GFZ 0,8

III — D = 35-45°

D = 30° — D = 40° — D = 45°

RW+F — RW+F Zut. — RW+F+Zut.

Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo) — T