Zeichenerklärung

Festsetzungen nach BBauG und BauNVO — Hinweise

- WA / MI
- II
- (II)
- GRZ 0,4
- GFZ 0,8
- a
- g
- RW+F
- RW+F+Zuf.
- F
- T
- GST
- GGa
- Ga
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Allgemeines Wohngebiet §4 BauNVO
- Mischgebiet §6 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Grundflächenzahl §19 BauNVO
- Geschoßflächenzahl §20 BauNVO
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Nur Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen u. Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- P — Fläche mit Parkplätzen
- Gehweg
- Radweg, Fußweg und Zufahrt mit Begrenzung
- Radweg, Fußweg und Zufahrt mit Begrenzung
- Fußweg mit Begrenzung
- Straßenbegrenzungslinie
- Fläche für Versorgungsanlagen, Trafo
- Öffentliche Grünflächen, Schutzpflanzung
- " , Kinderspielplatz
- Flächen für Garagen bzw. Stellplätze
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Garagen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreiecke (siehe Text §5)

Kennzeichnungen u. nachrichtl. Übernahmen

- Ferngasleitung mit Schutzstreifen
- Erforderl. Schallschutzmaßnahmen, sh. §11 der textl. Festsetzungen
- " " " " , sh. §12 " " "

Bestand — Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- Kanaldeckel mit Höhe
- Straßenlaterne
- Straßeneinläufe
- 23.41 Geländehöhen
- MW — Mischwasserkanal u. Kanalschacht

Textliche Festsetzungen gemäß §9 BBauG

§ 1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 (5) BauNVO nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen:

- überdachte Schwimmhallen
- überdachte Freisitze
- Gebäude im Sinne des § 2 (3) BauO NW
- Antennenanlagen

Bei Einfamilienhausgrundstücken mit einer Einzel- oder Doppelhausbebauung können ausnahmsweise Gartenhäuschen 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 direktem Anschluß an das Hauptgebäude zulässig. Pergolen sind nur zulässig direkt im Anschluß an das Hauptgebäude, überfallls 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 Reseer 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, ebenso Nebenanlagen i. Sinne des § 14 (1 und 2) in Verbindung mit § 23 Bau NVO nicht zulässig.

§ 6 In den Vorgartenflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a ein hochwachsender, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Vorgeschlagene Arten:

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

§ 7 Der in Plan festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz mit den Spielbereich B + C ist allseitig mind. 3,00 m breit mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.

a) Bäume: Siehe § 6 des Textes

b) Sträucher:
Zulässige Arten: Acer (Ahorn), Buddleia (Schmetterlingsstrauch), Forsythia (Goldglöckchen), Ligustrum (Rainweide), Kolkwitzia (Scheinweigelie), Cotoneaster (Felsenmispel), Pyracanta (Feuerdorn), Juniperus (Wacholder), Berberis (Felsenbirne), Cornus (Hartriegel), Corylus (Haselnuß), Rosa (Rose), Syringa (Flieder)

§ 8 Die öffentlichen Grünflächen - Schutzpflanzung - sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BBauG wie folgt zu bepflanzen. Der Bewuchs ist in zwei Reihen - parallel zur E.-7 - von je 10 - 15 m breite unterteilt.

Reihe I (neben der K 72):

a) Zulässige Baumarten in Reihen- bzw. Dreiecksverpflanzung Abst. 6,00 m / 8,00 m / 9,00 m

Ahorn	- Acer - 1.5.	Ulme	- Ulmus - 1.5.
Esche	- Fraxinus - 1.5.	Erle	- Alnus - 1.5.
Pappel	- Populus - 1.5.	Birke	- Betula - 1.5.
Eiche	- Quercus - 1.5.	Buche	- Fagus - 1.5.
Robinie	- Robinia - 1.5.	Kastanie	- Aesculus - 1.5.
Weide	- Salix - 1.5.	Eibe	- Pinus - 1.5.
Linde	- Tilia - 1.5.	Fichte	- Picea - 1.5.

b) Zulässige Straucharten in Reihen- bzw. Dreiecksverpflanzung zur Unterbepflanzung Abst. 1,00 m / 1,00 m / 1,00 m

Ahorn	- Acer - 1.5.	Stechpalme	- Ilex - 1.5.
Felsenbirne	- Amelanchier - 1.5.	Liguster	- Ligustrum - 1.5.
Berberitze	- Berberis - 1.5.	Heckenkirsche	- Lonicera - 1.5.
Hartriegel	- Cornus - 1.5.	Mahonie	- Mahonia - 1.5.
Haselnuß	- Corylus - 1.5.	Kirsche	- Prunus - 1.5.
Zwergmispel	- Cotoneaster - 1.5.	Feuerdorn	- Pyracantha - 1.5.
Dorn	- Crataegus - 1.5.	Rosen	- Rosa - 1.5.
Spindelbaum	- Evonymus - 1.5.	Holunder	- Sambucus - 1.5.
Sanddorn	- Hippophae - 1.5.	Flieder	- Syringa - 1.5.
Schneeball	- Viburnum - 1.5.	Eibe	- Taxus - 1.5.
		Kiefer	- Pinus - 1.5.
		Douglasie	- Douglasia - 1.5.

Reihe II

a) Zul. Baumarten in Reihen- bzw. Dreiecksverpflanzung Abst. 6,00 m / 8,00 m / 9,00 m

Ahorn	- Acer - 1.5.	Douglasie	- Douglasia - 1.5.
Erle	- Alnus - 1.5.		
Birke	- Betula - 1.5.		
Hainbuche	- Carpinus - 1.5.		
Hasel	- Corylus - 1.5.		
Pappel	- Populus - 1.5.		
Eibe	- Prunus - 1.5.		
Eberesche	- Sorbus - 1.5.		
Tanne	- Crataegus - 1.5.		
Hemlock	- Tsuga - 1.5.		
Tanne	- Abies - 1.5.		

b) Zulässige Straucharten wie Reihe I

§ 9 Die in den öffentlichen Verkehrsflächen durch Hinweis gekennzeichneten Flächen für Parkplätze sind durch Bäume und Sträucher zu begrünen.

a) Bäume: s. § 6 des Textes

b) Sträucher: (bodendeckende Gehölze)

Auf 1 qm Bodenfläche sind 4 - 5 Sträucher zu pflanzen.

Zulässige Arten:

Cotoneaster	(Felsenmispel)
Hypericum	(Johanniskraut)
Lonicera	(Heckenkirsche)
Potentilla	(Fingerkraut)
Mahonia	(Mahonie)

§ 10 Die Fußbodenoberkante des untersten Geschosses mit Aufenthaltsräumen muß höher liegen als die Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

In Bereich der Vorgartenfläche und der seitlichen Bauabstände ist das Gelände mindestens bis zur Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen.

§ 11 In den gem. § 9 Abs. 1 (24) BBauG mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Bereichen sind für Aufenthaltsräume in den Gebäudefronten zur Reseer Landstraße bzw. Grunstraße und in den seitlichen Gebäudeenden schallhemmende Fenster der Schallschutzklasse 2 (R_w = 30 bis 34 dB) nach VDI 2719 einzubauen.

§ 12 In den gem. § 9 Abs. 1 (24) BBauG mit geschlossenen Dreiecken gekennzeichneten Bereich sind für Aufenthaltsräume in den Gebäudefronten zur Reseer Landstraße und zur Nordstraße - K 7 - schallhemmende Fenster der Schallschutzklasse 3 (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 (A) auftreten. Gemäß Runderlaß vom 2.11.1973 III C 4 - 674.2 hat die Genehmigungsbehörde den Bauherren in baurechtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, in eigenen Interesse die baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Geändert bzw. ergänzt lt. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 21.2.1980
Wesel, den 21.2.1980
Techn. Beigeordneter

STADT WESEL — 1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 141 — M. = 1 : 500

"Nordstraße - Aachener Straße"

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 21.4.1978 (GV. NW S. 390) u. § 103 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW S. 96)

Blatt : 1

Bestandteil dieses Planes sind:
Blatt : 2 Längenschnitte
Blatt : 3 " "
Blatt : 4 " "

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.
Wesel, den 25.11. 1980
Katasteramt Wesel
Vermessungsdirektor
(Siegel)

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

Der Rat der Stadt Wesel hat am 3.6.1980 gem. § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 3.6.1980 ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 21.8. 1980
Der Stadtdirektor
(Siegel)

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 18.6.1980 nach welchem der Planentwurf aufgestellt und zu öffentlichen Auslegung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) bestimmt worden ist.
Wesel, den 26.8. 1980
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 23.2.1981 bis einschließlich 24.3.1981 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 24.3. 1981
Der Stadtdirektor
(Siegel)

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 27.5.1981 durch den der Bebauungsplan gem. § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) als Satzung beschlossen worden ist.
Wesel, den 27.7. 1981
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ist dieser Plan mit Verfügung vom 29.10.1981 Az.: 35.2-12.1.1/45/81 genehmigt worden.
Düsseldorf, den 29.10.1981
Der Regierungspräsident
In Vertretung
Regierungsbaurat

Die Genehmigung sowie die Auslegung des Planes sind am 9.2.1982 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 9.2. 1982
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.
§ 2, § 9 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I S. 2256) i.V. mit §§ 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 in seiner Sitzung am 21.7.1981 beschlossen.
Wesel, den 21.7. 1981
Stadtdirektor

Die Gestaltungssatzung wird gemäß § 103 Abs. 5 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. DVO zum BBauG als Landesrecht berührende Regelung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.
Wesel, den 4.11.1982
Der Oberstadtdirektor
als obere Bauaufsichtsbehörde
In Auftrag
gez.: Klein
F.d.R.

Die Genehmigungserteilung von Az.: 61-1/6171/72 vom 4.11.1982 ist der Stadt als obere Bauaufsichtsbehörde mit Verfügung vom 9.2.1982 gemäß § 103 Abs. 5 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. DVO zum BBauG als Landesrecht berührende Regelung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.
Wesel, den 9.2. 1982
Bürgermeister

Die Gestaltungssatzung wird gemäß § 103 Abs. 4 BauO NW in Verbindung mit § 103 Abs. 5 BauO NW und § 4 der 1. DVO zum BBauG als Landesrecht berührende Regelung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.
Wesel, den 4.11.1982
Der Oberstadtdirektor
als obere Bauaufsichtsbehörde
In Auftrag
gez.: Klein
F.d.R.

Die Genehmigungserteilung von Az.: 61-1/6171/72 vom 4.11.1982 ist der Stadt als obere Bauaufsichtsbehörde mit Verfügung vom 9.2.1982 gemäß § 103 Abs. 5 BauO NW in Verbindung mit § 4 der 1. DVO zum BBauG als Landesrecht berührende Regelung in den Bebauungsplan als Festsetzung aufgenommen.
Wesel, den 9.2. 1982
Bürgermeister

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

2. Die äußeren Wände der baulichen Anlagen müssen in Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Glasflächen, Fachwerkflächen mit anderen Materialien sind zulässig.

3. Die unterkante der nachrinne - bei geplanten Kastengeeins die unterkante des Kastengeeinses - darf nicht höher als 70 cm über der Oberkante fertiger Dachgeschoßfußböden liegen. Dachgauben sind nur bei über 40° geneigten Dächern zulässig. Ausnahmsweise können Dachgauben auch bei über 35° geneigten Dächern zugelassen werden.

4. 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

5. a) In Wohn- und Wohngebieten sind Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitlichen Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von 1,50 m 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 ähnlich wirkende geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eisenstab, Holz, Maschennetzen und dergleichen nicht zulässig.

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

7. Standorte für Müllcontainer sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und somit in Richtung zum nächsten öffentlichen Weg so zur Straßengrenzzugewandten Seite anzuordnen, daß sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einzusehen sind.

DNG 28° Dachneigung

Geändert bzw. ergänzt lt. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 2.2.1982
Wesel, den 2.2.1982
Techn. Beigeordneter

Die in Bebauungsplan in den Bauzonen ausgewiesenen Dacheinigungen können in Einvernehmen mit den betreffenden Eigentümern bei gleichzeitiger Sicherung durch Baulast gruppenweise - örtlich zusammengehörige Hausgruppen von mindestens 2 Häusern - verändert werden."