Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 26.9.80 ersatz durch Bebauungsplan Nr. 142 Verein. Änd. / A. rechtsverbindlich durch öffentliche Bekanntmachung ~~der Genehmigung der Regierungspräsidenten~~ Wesel ~~Az.~~ am

Gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes ~~in der Fassung der Bekanntmachung~~ vom 18. August 1976 (BGBl. I, S 2256) ist dieser Plan mit Verfügung vom 23.03.1981 Az. 35.2-32.22 (Wes 142) genehmigt worden.
Der Regierungspräsident Düsseldorf, den 23.03.1981
Im Auftrage
Regierungsbaurat

## STADT WESEL — 1. Ausfertigung

# Bebauungsplan Nr. 142 M.=1:500

## „Stoppenbergstr. - Süd"

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. 298), § 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.
Wesel, den 18.8. 1980
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Planungsamt der Stadt Wesel
Wesel, den 16.9. 1980
Techn. Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 3.6.1976 gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) die Aufstellung des BPl. Nr. 142 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ... 19 ... ortsüblich bekanntgemacht.
Wesel, den 9.9. 1980
Der Stadtdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 10.6. 1980, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) ausgelegt wurde. (§ 2a Abs. 6 BBauG)
Wesel, den 10.6. 1980
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 2a Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) in der Zeit vom 5. NOV. 1980 bis 5. DEZ. 1980 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 6. Dez. 1980
Der Stadtdirektor
Beigeordneter

Der Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 16. 12. 1980 durch den der Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I, S. 2256) als Satzung beschlossen wurden ist.
Wesel, den 16. 12. 1980
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Die Genehmigungsverfügung d. Regierungspräsidenten 3 darf vom 23.3.81 ist am 10.7.81 gemäß § 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 11.7.81
Bürgermeister

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplanes mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wird bescheinigt.
Wesel, den 16.12.1980
Stadtdirektor

Geändert bzw. ergänzt lt. Beschluß des Rates der Stadt Wesel vom 16.12.1980
Wesel, den 16.12.1980
Techn. Beigeordneter

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß, ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 142, vereinfachte Änderung „B"

Ersetzt durch BPL 142 - 1. Änderung

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

## Zeichenerklärung:

Festsetzungen Hinweise nach BBauG u. Bau NVO

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO.
- I — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- II — " " " " , zwingend
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl, § 19 Bau NVO
- GFZ 0,5 — Geschoßflächenzahl, § 20 "
- D — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — " Doppel " "
- ED — " Hausgruppen "
- Baugrenze
- Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf
- Kindergarten
- Straßenverkehrsflächen
- (RW • F) — Rad- u. Fußweg mit Abgrenzung
- P — Parkbucht
- Straßenbegrenzungslinien, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- T — Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)
- Öffentliche Grünfläche, Parkanlage
- " " , Spielplätze
- " " , Dauerkleingärten
- Private " , Parkanlage
- Flächen für Stellplätze oder Garagen
- Ga — Garagen
- GGa — Gemeinschaftsgaragen
- Zuf. — Zufahrten
- Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Sichtdreieck

## Festsetzungen nach Bau ONW.

D = 42° Dachneigung

## Bestand Planung

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bauliche Anlagen
- Kanaldeckel
- Laterne
- Einläufe

## Kennzeichnung u. nachrichtliche Übernahmen.

- Ferngasleitung m. Schutzstreifen
- Erforderliche Schallschutzmaßnahmen s. § 10 der textlichen Festsetzungen.

Gemäß § 103 Abs. 3 BauO NW in diesem Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sind mit Verfügung vom 7.8.81 ... 61-1-6171- genehmigt worden.
Wesel, den 8.8. 1981
Der Oberkreisdirektor als obere Bauaufsichtsbehörde Im Auftrag

---

Textliche Festsetzungen

für den Bebauungsplan Nr. 142 "Stoppenbergstraße - Süd" der Stadt Wesel

A. gem. § 9 BBauG

§ 1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 Abs. 5 Bau NVO nachfolgend aufgeführte Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO 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 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 Abs. 1 Bau NVO 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 5,00 m Abstand haben. Von den Begrenzungslinien sowohl der öffentlichen Verkehrsflächen als auch der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen gemessen, dürfen Garagen und Stellplätze nur bis zu einer Tiefe von 20,00 m errichtet werden.

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

§ 4 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 Verbindung mit § 23 Bau NVO nicht zulässig.

§ 5 In den Vorgartenflächen ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a ein hochwachsender einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Zulässige Arten:

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

§ 6 Der im Plan festgesetzte öffentliche Kinderspielplatz ist allseitig mind. 3,00 m breit mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern einzugrünen.

a) Bäume:

| | | |
|---|---|---|
| (zul. Arten) | Acer | (Ahorn) |
| | Fagus | (Buche) |
| | Platanus | (Platane) |
| | Quercus | (Eiche) |
| | Tilia | (Linde) |
| | Fraxinus | (Esche) |
| | Sorbus | (Eberesche) |
| | Aesculus | (Kastanie) |

b) Sträucher:

| | | |
|---|---|---|
| (zul. Arten) | Acer | (Ahorn) |
| | Buddleia | (Schmetterlingsstrauch) |
| | Forsythia | (Goldglöckchen) |
| | Hamamelis | (Zaubernuß) |
| | Kolkwitzia | (Scheinweigelie) |
| | Cotoneaster | (Felsenmispel) |
| | Pyracanta | (Feuerdorn) |
| | Viburnum | (Schneeball) |
| | Amelanchier | (Felsenbirne) |
| | Cornus | (Hartriegel) |
| | Corylus | (Haselnuß) |
| | Rosa | (Rose) |
| | Syringa | (Flieder) |

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

a) Bäume:

| | | |
|---|---|---|
| (zul. Arten) | Acer | (Ahorn) |
| | Fagus | (Buche) |
| | Platanus | (Platane) |
| | Tilia | (Linde) |
| | Fraxinus | (Esche) |
| | Sorbus | (Eberesche) |

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) | |

§ 8 Bei der mit A gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - ist die vorhandene Bestockung mit Waldbäumen nach § 9 Abs. 25 (b) BBauG zu erhalten.

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

§ 10 In den gemäß § 9 Abs. 1 (24) BBauG mit offenen Dreiecken gekennzeichneten Bereichen sind für Aufenthaltsräume in den Gebäudefronten zur Grünstraße und in den seitlichen Gebäudewänden schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 2 ($R_w$ = 30 bis 34 dB (A)) nach VDI 2719 einzubauen.

## Gestaltungssatzung (A)

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 103 BauO NW

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

(A) ~~werden Garagen auf oder zu derselben seitlichen Grundstücksgrenze hin errichtet, sind diese gemeinsam vorderflucht und gleiche Dachhöhe einzuhalten.~~

§ 1 2 Die Außenflächen der baulichen Anlagen müssen in Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Gliederende Flächen mit anderen Materialien sind zulässig.

§ 1 3 Die Unterkante der Dachrinne - bei geplantem Kastenrosims die Unterkante des Kastenrosimses - darf nicht höher als 30 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.

§ 1 4 ~~Die in Bebauungsplan in den Bauzonen ausgewiesenen Dachneigungen können gruppenweise verändert werden.~~

(A) ~~Doppelhäuser sind in Höhe und Bauform aufeinander abzustimmen. Die Hausgestaltungselemente sind in ihrer Höhe einander anzugleichen.~~

§ 1 5 Bei Wohngrundstücken sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und seitliche Einfriedungen 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.

§ 1 6 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.

§ 1 7 Flächen für den Gemeinbedarf können bis zu einer Höhe von 2,00 m einfriedigt werden, dabei sind massive Sockelmauern bis zu 20 cm Höhe zulässig.

§ 1 8 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

In den übrigen Bereichen des Bebauungsplanes können Planungsrichtmegeliberschreitungen bis zu 10 dB (A) auftreten.
Gemäß Runderlaß vom 8.11.1943 MI. 2 - 516.2 hat die Genehmigungsbehörde den Bauherren in bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, in seinem Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.