STADT WESEL **1. Ausfertigung**

# Bebauungsplan Nr. 163 M = 1:500

## „Am Regnit" Blattbereich A

RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl.) I S.2253; Bundesbaugesetz (BBauG.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256.) geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949.), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763.), Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833.), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.84 (GV. NW. S. 475.), Bauordnung für das Land Nordrhein-westfalen (Bau ONW.) vom 26.6.1984 (GV.NW.S.419.)

Blatt :

Bestandteil dieses Planes sind :
Blatt :
Blatt :
Blatt :

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 11.5.89 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel
Wesel, den 11.7.89 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 26.11.85 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.4.86 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 27.11.85 Bürgermeister

Dieser Planentwurf über den Entwurfsbegründung haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 8.8.89 in der Zeit vom 21.8.89 bis einschließlich 25.09.89 öffentlich ausgelegen.

Der Stadtdirektor
I.A.
Wesel, den 26.9.89

Diese Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB vorgelegen. Mit Verfügung vom 08.08.1990 Az.: 35.2-12.2.7 (Wes 161) habe ich keine Rechtsverstöße gel - tend gemacht.
Düsseldorf, den 08.08.1990
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Kurd Zyga

Für die Erarbeitung des Planentwurfes :

Stadtplanungsamt Wesel
Wesel, den 5.6.89 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 13.6.89 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf gem. § 3 (2) Bau GB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 14.6.89 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 20.3.90 gem. § 10 Bau GB i.V.m. § 4 GO. als Satzung beschlossen und gem. § 9 (8) Bau GB die dazugehörige Entscheidungsbegründung beschlossen.

Wesel, den 21.3.90 Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (Erklärung) wird vorläufig vom 8.8.1990 Az: 35.2-12.2.7 mit am 28.09.1990 gem. § 12 Bau GB i.V.m. § 37 (3) GONW. und der Bekanntmachungsverordnung vom 7.4.1981 (GVNw. S. 324.) mit dem Hinweis daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort im Rathaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtswirksam.

Wesel, den 25.09.1990 Bürgermeister

### Vermerke zur Änderung des Entwurfes

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel
Wesel, den 24.11.88 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat in der Sitzung am 12.12.1989 den Entwurf dieses Bebauungsplanes, geändert und beschlossen, gem. § 3 (3.) BauGB eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Wesel, den 13.12.89 Bürgermeister

## Zeichenerklärung:

Festsetzungen Hinweise
nach Bau GB und Bau NVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA — Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO
- GE — Gewerbegebiet § 8 Bau NVO
- V — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgre
- GRZ 0.4 — Grundfläche § 19 Bau NVO
- GFZ 1.1 — Geschoßfläche § 20 Bau NVO
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Post (Fernmeldeamt)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- RAD- UND FUSSWEG / STRASSENBEGLEITGRÜN MIT BAUMANPFLANZUNGEN / FAHRBAHN / STRASSENBEGLEITGRÜN MIT BAUMANPFLANZUNGEN / RAD- UND FUSSWEG
- STRASSENBEGLEITGRÜN MIT BAUMANPFLANZUNGEN / PARKPLATZ
- MISCHFLÄCHE
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage mit natürlicher Vegetation
- Fläche für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- ST — Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schallschutzwand mit Höhenangaben
- 50 dB (A) Nacht — Isophonenlinien gleichen Schallpegels nach Lärmschutzgutachten
- Sichtdreieck

Darstellung

- Blattbereichsgrenze

Bestand / Planung

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Bauliche Anlagen
- Baum
- H — Haltestelle

### Textliche Festsetzungen z.m Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit"

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf - Bundespost -

Die zulässige Geschoßfläche kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.

§ 2 Flächen für Anpflanzung (A) gemäß § 9 Abs. 25 a BauGB

a) Parallel zur Scherstecker Landstraße - B 58 - sind die Grundstücksbereiche in einer Breite von 15 m bzw. 10 m mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:
1.) Bäume, zweireihig, in versetzter Anordnung, Baumabstand 6 - 8 m.
2.) Sträucher in Dreiecksanpflanzung 1,5 m/1,5 m/1,5 m.
Einmalig kann die Fläche mit Pflanzgebot durch eine Zuwegung für Fußgänger und Radfahrer gequert werden, die auch im Notfall der Feuerwehr als Zufahrt dienen kann.

b) Der zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf liegende Grundstücksbereich - in einer Breite von 5,0 m - ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:
1.) Bäume einreihig, Abstand 6 - 8 m
2.) Sträucher je 1 Stück pro m²

§ 3 Oberirdische Flächen für Stellplätze sind in Abständen von höchstens 4 Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einheimischen, hochstämmigen und großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die zugehörigen Pflanzräume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und sind durch Hochborde vor Befahren zu sichern.

§ 4 Im WA-Gebiet sind für Aufenthaltsräume in den Gebäudeflächen (Wand + Dach) zur Scherstecker Landstraße - B 58 - und die seitlichen Gebäudeflächen (Wand + dach) nachstehenden Fenster der Schallschutzklasse 4 gemäß VDI 2719 einzubauen. Gleichzeitig sind die betreffenden Gebäudeaußenwände und Dachflächen mindestens mit einem Schallbau-Ma5 R'w 30 dB gemäß VDI 2719 auszustatten.

§ 5 Innerhalb des GE-Gebietes sind die Gewerbebetriebe zulässig, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits Bestand hatten. Andere Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO sind ebenfalls zulässig, wenn sie - verglichen mit dem Nutzungsbestand - ein gleiches oder geringeres Emissionsverhalten nachweisen können.

Hinweise

In gesamten Bebauungsplanbereich sind sämtliche Flächen, die von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren befahren werden, wasserundurchlässig zu befestigen und zu entwässern.

### ZEICHENERKLÄRUNG

AUFGEHOBEN DURCH ENTWURFSÄNDERUNG NACH I. ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG

- Baugrenze

ERGÄNZT NACH I. ÖFFENTLICHER AUSLEGUNG DES ENTWURFS

- Schutzwand

Flur 60 · Flur 61 · Flur 62

Am Schepersfeld · Gemarkung Wesel · Schafweg · Privatweg · Hagerstownstraße · B 70 · PLANSTRASSE 1

ANSCHLUSS-BPL. NR. 85 · ANSCHLUSS-BPL. NR. 131 · ANSCHLUSS-BPL. NR. 132

GE II GRZ 0.8 GFZ 1.6 — Nutzung siehe Text § 5

V GRZ 0.4 GFZ 1.1 — ST siehe Text § 3

Aufgehoben

Schutzwand begrünt, Höhe: 2m über Geländeoberkante (Flurst. 103, 104)

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 30.08.84, ersetzt d. Bebauungsplan Nr. 169. 99

60 dB(A) NACHT · 60 dB(A) TAG · 65 dB(A) TAG

FLÄCHE FÜR ANPFLANZUNG (A) MIT STRAUCH- UND BAUMPFLANZUNG (FESTSETZUNG § 2a)

Anbauverbotsgrenze

Rad- und Gehweg

ANNÄHERUNGSSICHT - 250 m 60km/h

(A) GEÄNDERT GEMÄSS VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN DÜSSELDORF VOM 08.08.1990

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß. Ersetzt durch BPl Nr. 163, 2. Änderung.

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß vom 30.08.84 ersetzt durch Bebauungsplan Nr 169.

Flur 1

Dorstener Straße

Ballenstraße

Schornsteinstraße

Kirchhofstraße

PLANSTR 3

Weg

WA II GRZ 0,4 GFZ 0,8

GF II 10e GRZ 0,8 GFZ 1,6

Nutzung siehe Text § 6

FLÄCHE MIT PFLANZGEBOT UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN § 2 (2)

Gemarkung Wesel Flur 61

V GRZ 0,4 GFZ 1,1

ST siehe Text § 3

FÜR ANPFLANZUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNG § 2 (1)

Gemarkung Obrighoven Flur 12

55 dB(A) Tag

50 dB(A) Nacht

60 dB(A) Tag

55 dB(A) Nacht

65 dB(A) Tag

Anbauverbotsgrenze

60 dB(A) Nacht

ANNAHERUNGSSICHT = 85,0 m 60,0 km/h

Schermbecker Landstraße B 58

Rad- und Gehweg

RW+F

ANSCHLUSS BPL. NR. 133

ANSCHLUSS BPL. NR. 132 1. ÄNDERUNG

ANSCHLUSS BPL. NR. 132

GEÄNDERT GEMÄSS VERFÜGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN DÜSSELDORF VOM 08.08.1990

Aufgehoben durch Satzungsbeschluß. Ersetzt durch Bebauungsplan Nr. 163, 1. Änderung.

Aufgehoben d. Satzungsbeschluß. Ersetzt durch Bebauungsplan 163 - Vereinf. Änderung 'A'

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit"

§ 1 Fläche für den Gemeinbedarf – Bundespost –

Die zulässige Geschoßfläche kann gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Fahrstuhlschächte, die außerhalb der Vollgeschoßebene liegen, erhöht werden.

§ 2 Flächen gemäß § 9 Abs. 25 a BauGB

a) Parallel zur Schermbecker Landstraße – B 58 – sind die Grundstücksbereiche in einer Breite von 15 m bzw. 10 m mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

1.) Bäume, zweireihig, in versetzter Anordnung, Baumabstand 6 – 8 m,
2.) Sträucher in Dreiecksverpflanzung 1,5 m/1,5 m/1,5 m.

b) Der zwischen Allgemeiner Wohngebiet und Fläche für den Gemeinbedarf liegende Grundstücksbereich – in einer Breite von 3,0 m – ist mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

1.) Bäume einreihig, Abstand 6 – 7 m,
2.) Sträucher je 1 Stück pro m²

§ 3 Oberirdische Flächen für Stellplätze sind in Abständen von höchstens 4 Stellplatzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit einheimischen, hochstämmigen und großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die zugehörigen Pflanzraume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und sind durch Rochborde vor Befahren zu sichern.

§ 4 Im WA-Gebiet sind für Aufenthaltsräume in den Gebäudeflächen (Wand + Dach) zur Schermbecker Landstraße – B 58 – und den seitlichen Gebäudeflächen (Wand + Dach) nalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 1 gemäß VDI 2719 einzubauen. Gleichzeitig sind die betreffenden Gebäudeaußenwände und Dachflächen mindestens mit einem Schalldämm-Mab R'w 30 dB gemäß VDI 2719 auszustatten.

§ 5 Innerhalb des GE-Gebietes sind die Gewerbebetriebe zulässig, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits Bestand hatten. Andere Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO sind ebenfalls zulässig, wenn sie – verglichen mit dem Nutzungsbestand – ein gleiches oder geringeres Emissionsverhalten nachweisen können.

Hinweise

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind sämtliche Flächen, die von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren befahren werden, wasserundurchlässig zu befestigen und zu entwässern.

## Vermerke zur Änderung des Entwurfes

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel

Wesel, den 24.11.89 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat in der Sitzung am 12.12.1989 den Entwurf dieses Bebauungsplanes geändert und beschlossen, gem. § 3 ( 3 ) BauGB eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Grundeigentümer und Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Wesel, den 13.12.89 Bürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

Aufgehoben durch Entwurfsänderung

Baugrenze

STADT WESEL **1. Ausfertigung**

# Bebauungsplan Nr. 163 M = 1:500

# „Am Regnit" Blattbereich B

RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.86 (BGBl) I S. 2253
Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.76 (BGBl. I S. 2256) geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) Planzeichenverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GONW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.8.84 (GV. NW. S. 475), Bauordnung für das Land Nordrhein-westfalen (Bau ONW.) vom 26.6.1984 (GV NW S. 419)

Blatt :

Bestandteil dieses Planes sind :
Blatt
Blatt
Blatt :

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 11.05.89 sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Stadtvermessungsamt Wesel
Wesel, den 11.07.89 Amtsleiter

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadtplanungsamt Wesel
Wesel, den 5.6.89 Amtsleiter

Der Rat der Stadt Wesel hat am 26.11.85 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.4.86 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 27.11.85 Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 13.6.89 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 14.06.89 Bürgermeister

Dieser Planentwurf hat gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.8.89 bis 25.9.89 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 26.09.89 Der Stadtdirektor i.A.

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 20.3.90 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 4 der Hauptsatzung beschlossen und gem. § 9 (8) BauGB die darüberhinaus Entscheidungsbegründung beschlossen.

Wesel, den 21.3.90 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat mir im Anzeigeverfahren gem. § 11 Abs. 3 BauGB vorgelegen. Mit Verfügung vom 08.08.1990 Az.: 35.2-12.22(WES163) habe ich keine Rechtsverstöße gel-tend gemacht.
Düsseldorf, den 08.08.1990
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Der Beschluß des Bebauungsplanes (Erklärung gem. § 10 BauGB) vom 8.8.90 Az.: 35.2-12.22 ist am 24.09.1990 gem. § 12 BauGB i.V.m. § 4 der Hauptsatzung der Stadt Wesel durch Bekanntmachung vom 14.1981 (SVNW. S. 2454) mit den Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wird dieser Bebauungsplan rechtswirksam.

Wesel, den 25.09.1990 Bürgermeister

## Zeichenerklärung:

Festsetzungen Hinweise nach Bau GB und Bau NVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WA Allgemeine Wohngebiete § 4 Bau NVO
- GE Gewerbegebiet § 8 Bau NVO
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgre
- GRZ 0,4 Grundfläche § 19 Bau NVO
- GFZ 1,1 Geschoßfläche § 20 Bau NVO
- E/D Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Post (Fernmeldeamt)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- RAD- UND FUSSWEG / STRASSENBEGLEITGRÜN MIT BAUMANPFLANZUNGEN / FAHRBAHN / STRASSENBEGLEITGRÜN MIT BAUMANPFLANZUNGEN / RAD- UND FUSSWEG
- STRASSENBEGLEITGRÜN MIT BAUMANPFLANZUNGEN PARKPLATZ
- MISCHFLÄCHE
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Öffentliche Grünfläche
- Grünanlage mit natürlicher Vegetation
- Fläche für die Landwirtschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- ST Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Schallschutzwand mit Höhenangaben
- 50 dB (A) Nacht — Isophonenlinien gleichen Schallpegels nach Lärmschutzgutachten
- Sichtdreieck

Darstellung

- Blattbereichsgrenze

Bestand / Planung

- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Bauliche Anlagen
- Baum
- H Haltestelle