# Begründung

zur Gestaltungssatzung gem. § 103 BauO NW zum Bebauungsplan Nr. 12 F "Bislicher Straße" der Stadt Wesel

Der Bebauungsplan Nr. 12 F "Bislicher Straße" wurde mit Verfügung der Landesbaubehörde Ruhr am 6.3.1973 genehmigt und erlangte am 4.4.1973 Rechtskraft. Mit dem Plan traten textliche Festsetzungen in Kraft.

Nach heutiger Rechtsauffassung ist eine Trennung nach Bundesrecht (BBauG) und Landesrecht (BauO NW) vorzunehmen. Somit werden die gestalterischen Festsetzungen nach § 103 BauO NW aus den textlichen Festsetzungen (§ 9 BBauG) herausgezogen und zum Gegenstand der Gestaltungssatzung gem. § 103 BauO NW gemacht.

Gleichzeitig soll anstatt des Flachdaches eine zeitgemäßere Dachneigung festgesetzt werden.

Im Einzelnen werden die Festsetzungen wie folgt begründet:

Zu § 1 Die Abgrenzung entspricht den Grenzen des Bebauungsplanes Nr. 12 F.

zu § 2 Mit der festgesetzten Bauwerkslänge bis zu 10,50 m im Bauwich wird einerseits die Möglichkeit geschaffen, 2 Fahrzeuge hintereinander abzustellen und zum anderen die Beeinträchtigung der Nachbarschaft und der innenliegenden Gartenbereiche begrenzt.

zu § 3 Außenflächen von baulichen Anlagen in Verblendmauerwerk sind charakteristisch für das niederrheinische Landschaftsbild. Sowohl die Gewinnung des Rohmaterials als auch die Herstellung des Verblendsteines selbst erfolgt hier am Niederrhein. Verblendmauerwerk ist widerstandsfähig und witterungsbeständig und bleibt auch trotz der vorherrschenden Luftverschmutzung ansehnlich und sauber. Aus v.g. Gründen und in Anpassung an den vorhandenen Bestand des Ortsteiles Flüren ist diese Materialwahl getroffen worden. Gliedernde Flächen in anderen Materialien sind zulässig, jedoch sollte der Anteil des Verblendmauerwerkes überwiegen.

zu § 4 1) Mit der maßlichen Festlegung der Unterkante der Dachrinne bzw. des Kastengesimses bezogen auf den Dachgeschoßfußboden sollen gestelzte Baukörperformen vermieden werden, die sich negativ auf das städtebauliche Gesamtbild auswirken.

2) Um den unterschiedlichen Bauwünschen bezüglich der Dachgestaltung und des Dachausbaues Rechnung zu tragen, werden für die vorgenannten Flurstücke Dachneigungen bis zu 40° festgesetzt. Für die übrigen

zu § 5 1) Einfriedigungen dienen dem Zweck der Abgrenzung und des Schutzes von Eigentum. Sie sollen aber nicht einengend und erdrückend wirken, sondern transparent und locker sein und dazu beitragen, das Wohnumfeld freundlicher zu gestalten. Höhe und Materialien sollen aufeinander abgestimmt sein und sich harmonisch in das Straßenbild einfügen. Aus v.g. städtebaulichen Gründen wurde deshalb in den Texten der Gestaltungssatzung festgelegt, daß massive Einfriedigungen, außer Sockelmauern, bis zu 0,20 m Höhe in Mauerwerk und Beton sowie sonstige geschlossene Einfriedigungen in Glas, Kunststoff, Eternit, Holz, Riedmatten oder dergleichen unzulässig sind.

Bei Wohngrundstücken sollen die Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und die seitlichen Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
Diese Höhe stellt eine Abgrenzung dar, ist aber überschaubar und der Sichtkontakt zum Wohnumfeld bleibt erhalten.

Darüber hinaus werden die Vorgartenflächen optisch mit in den Straßenraum einbezogen. Um die seitlichen (anschl. Vorgärten) und rückwärtigen Grundstücksbereiche von den Nachbargrundstücken in wirksamer Weise zu trennen, sind hier Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Es kann davon ausgegangen werden, daß diese Höhe wegen des Abstandes zur Straße auf das Gesamtstraßenbild keinen Einfluß nimmt und die angestrebte Transparenz nicht gemindert wird.

2) Um unbebaute Grundstücke vor Betreten durch Unbefugte zu schützen, insbesondere aber zu verhindern, daß auf diesen Grundstücken Müll und Unrat abgelagert werden, können diese allseitig mit einem bis zu 1,50 m hohen Maschendrahtzaun eingefriedigt werden, wobei massive Sockelmauern bis zu 0,20 m Höhe zulässig sind.

Zu § 6 Damit das Straßenbild durch die großen und wenig attraktiven Müllcontainer nicht verunstaltet wird, sind sie in einem Mindestabstand von 5,oo m zur Straßenbegrenzungslinie aufzustellen und ausreichend einzugrünen, so daß sie sich harmonisch in das Straßenbild einfügen.

Aufgestellt:

Wesel, den 3.6.1982

Planungsamt der Stadt Wesel

STADT WESEL

(Rohde)