Testliche Festsetzungen
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.2 Abelstrasse

§ 1

Auf den mit GA bezeichneten Flächen sind auch Stellplätze oder Carports zulässig.

§ 2

In den mit "2 WE","3 WE", "5 WE" festgesetzten Bereichen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB pro Baufenster höchstens zwei, drei bzw. fünf Wohneinheiten zulässig. Ausnahmsweise ist im WA2 Gebiet pro Wohneinheit eine Einliegerwohnung, die 50 m² nicht überschreiten darf, zulässig, sofern dies mit der angestrebten städtebaulichen Struktur vereinbar ist.

§ 3

Schallschutzwandhöhen von h=5,50 m über Bolzplatzniveau auf den der neuen Wohnbebauung zugewandten Seiten, sowie h=2,50 m über Bolzplatzniveau in Richtung der bestehenden Wohnbebauung sind als aktive Schallschutzmasznahmen vorzusehen.
Die Fensterhöhe der dem Bolzplatz zugewandten nächstgelegenen Wohnbebauung (WA 2) liegt bei 5,50 m über Bolzplatzgelände.

§ 4

Entsprechend der DIN 4109 sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße für die Aussenbauteile von Aufenthaltsräumen vorgeschrieben:
LPB IV erf. R'w,res = 40 db.

§ 5

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

§ 6

In den mit WA 1 und WA 2 gekennzeichneten Flächen müssen die Außenflächen der baulichen Anlagen in Verblendmauerwerk ausgeführt werden. Gliedernde Putz- oder Holzflächen sind zulässig. In den mit WA 3 gekennzeichneten Flächen sind die Außenflächen der baulichen Anlagen in überwiegender Weise als Holzflächen bzw. Faserzementflächen anzulegen.
Die zur Verkehrsfläche zugewandte Giebelfläche ist auch in Verblendmauerwerk zulässig.

§ 7

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1.00 m, seitliche und rückwärtige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1.80 m zulässig.
Massive Einfriedigungen in Mauerwerk, Beton, Holz oder dergleichen sind nicht zulässig.
Im Bereich des WA 3 Gebietes ist eine massive bis zu 3.50 hohe Mauer im rückwärtigen Bereich der privaten Verkehrsfläche zulässig.

§ 8

Folgende bauliche Maßnahmen müssen in den jeweiligen Wohngebieten eingehalten werden:

WA 1:
Die maximale Firsthöhe liegt bei 10.25 m über Strassenniveau Abelstrasse, Kanaldeckel 32 (Oberkante Kanaldeckel = 25,285 ü.NN).
Die Dachneigung muss bei 30° liegen.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

WA 2:
Die maximale Firsthöhe liegt bei 9.75 m über Gelände.
Die Dachneigung muss zwischen 30° und 45° liegen.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 40° zulässig.

WA 3:
Die maximale Firsthöhe liegt bei 11.00 m über Gelände.
Die maximale Traufhöhe liegt bei 8.50 m über Gelände.
Die Dachneigung muss zwischen 5° und 20° liegen.

WA 4:
Die maximale Firsthöhe liegt bei 9.75 m über Gelände.

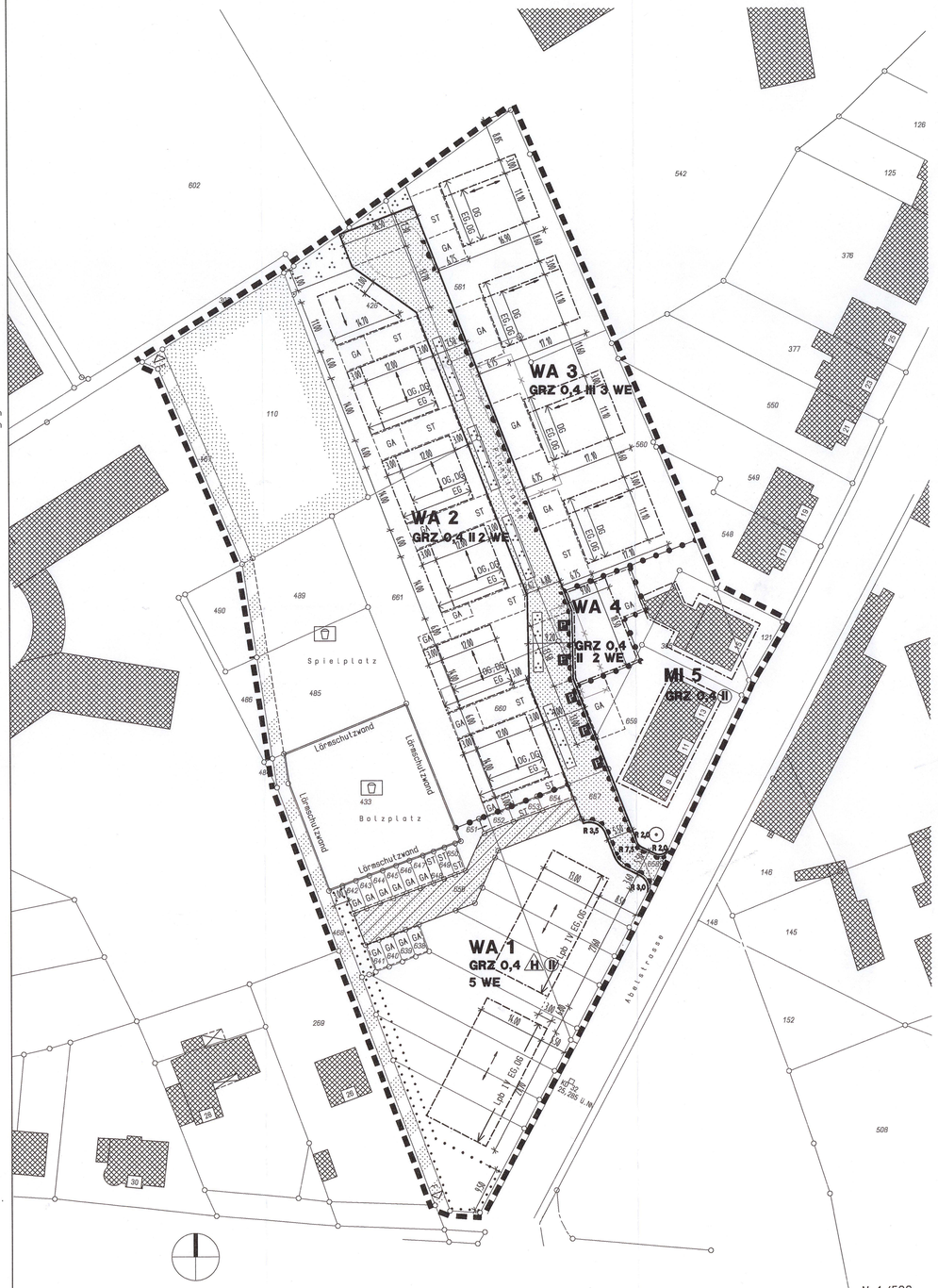
§ 9

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
Im Bereich WA 3 werden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zugelassen.

Hinweise:

Im Bereich der Baumaßnahmen ist der Oberboden in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigung zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

Versickerungsmulden müssen einen Mindestabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1.0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1.5 m betragen. Für sämtliche Verfahren ist zu beachten, daß das für eine Versickerung geeignete Gestein erst unterhalb der gering durchlässigen, schluffigen Ablagerungen einsetzt. Daher ist ein Bodenaustausch erforderlich, der bis zur Basis der Schluffe reicht.



Zeichenerklärung:

- WA — Allgemeines Wohngebiet § 4 Bau NVO
- MI — Mischgebiet § 6 Bau NVO
- II WE — Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden siehe § 3 der textlichen Festsetzung
- II — Zahl der Vollgeschosse, Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Baugrenze
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Private Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Strassenbegrenzungslinie
- Einfahrt
- Private Grünfläche
- Öffentl. Grünflächen zur Muldenversickerung
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Ga — Garagen
- St — Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Sicherung von Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- F — öffentlicher Fussweg
- Firstrichtung
- Lpb IV — Lärmpegelbereich
- Bauliche Anlagen
- Flurstücksgrenze
- 489 — Flurstücksnummer
- KD — Kanaldeckel
- Abbruch vorhandener Gebäude (Werkstatt und Garagen)
- Erhaltung Baum

Index B: 20.02.2001 Wechsel Vorhabenträger, Teilung Flurstück WA1
Index A: 18.05.2000 Änderung §3 und Lärmschutzumrandung Bolzplatz

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2 Abelstrasse

Vorhaben- und Erschliessungsträger:
Firma Kemkes u. Kemkes GbR
und Peter Lösing

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer
freier Architekt, BDA
Am Spaltmannsfeld 20
46485 Wesel
Tel. 0281-9868-0
Fax 0281-9868-10
e-mail stoermer@cityweb.de
02.02.2000

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV.NW S. 113).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.05.1995 (GV.NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.99 (GV.NW S. 622).

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 17.05.2000, sowie die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
R. Kampmann

Wesel, den 29.06.2000 — b.b.V

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer
freier Architekt, BDA
Am Spaltmannsfeld 20
46485 Wesel
Tel. 0281-9868-0
Fax 0281-9868-10

Wesel, den 02.02.2000 e-mail stoermer@cityweb.de

Der Rat der Stadt Wesel hat am 01.06.1999 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 14.02.2000 gem § 2(1) Satz 2 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 14.06.2000 — Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 13.06.2000 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 14.06.2000 — Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. §3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.06.2000 in der Zeit vom 03.07.2000 bis einschl. 03.08.2000 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 04.08.2000 — Bürgermeister

Dieser Planentwurf ist nach der öffentlichen Auslegung hinsichtlich der Ansichtenpläne geringfügig geändert worden. Das Verfahren gem. § 3 Abs. 3 BauGB Satz 3 ergab keine Anregungen.

Wesel, den 16.10.2000 — Bürgermeister

Namens des Rates der Stadt Wesel hat der Bürgermeister mit einem Ratsmitglied in einer Dringlichkeitsentscheidung diesen Bebauungsplan am 12.04.2001 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NW als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 6 (5) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 30.04.2001 gem. § 10 BauGB i.V.M. §§ 7(4) und 52 (3) GO NV und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW S.516) mit den Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Ausgefertigt:
Wesel, den 30.04.2001 — Bürgermeister

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.2

"Abelstraße" gem. § 12 BauGB

Bestehend aus:

- diesem Vorhaben- und Erschließungsplan
- Ansichten Planstraße
- West-/Süd-/Nordansicht Doppelhäuser
- Schnitt mit Ostansicht Doppelhäuser
- Nord-/Westansicht Reihenhäuser
- Süd-/Ostansicht Reihenhäuser
- Schnitt, Süd-/Westansicht Reihenhäuser

Die Aufstellungsvermerke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gelten auch für diese Pläne.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt mit folgenden Anlagen:

- Schalltechn. Gutachten Klapdor vom 16.12.99
- Versickerungsgutachten Geokom vom 16.09.99
- Flächengegenüberstellung bebaubar/versiegelt
- Schalltechn. Bewertung Peutz (Bolzplatz) vom 09.05.2000

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mit Datum vom 12./23.04.2001 ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.

3.Ausfertigung	M 1:500

Hansestadt Wesel
Der Bürgermeister
Stadtplanungsamt

VBB 2
Abelstraße
6 Anlagen