

B e k a n n t m a c h u n g

=====

Betrifft: Genehmigung des Bebauungsplans Nr. 9 der Stadt Wevelinghoven für den Ortsteil Langwaden

- - -

Der Regierungspräsident in Düsseldorf hat gemäß § 11 des BBauG. vom 23.6.1960 den vom Rat der Stadt Wevelinghoven am 4.11.1969 gemäß § 10 BBauG. als Satzung beschlossenen Bebauungsplan Nr. 9 für den Ortsteil Langwaden unter Auflagen genehmigt.

Diese Auflagen haben folgenden Wortlaut:

- "1. In dem Bebauungsplan ist an der L 378 nachträglich der Beginn der freien Strecke bzw. der Ortsdurchfahrt einzutragen, auch wenn das Plangebiet nur tangiert wird. Die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich der im Plan dargestellten anbaufreien Zone setze ich voraus.
2. Die vom Landesstraßenbauamt geforderten Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan zeichnerisch deutlicher zu markieren. Da, wo sich die vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche mit den Begrenzungslinien der Sichtdreiecke überschneidet, ist die Baulinie oder die Baugrenze entsprechend zurückzunehmen. Das ist bei der überbaubaren Grundstücksfläche südlich der L 378 zwischen Schloßweg und Hauptstraße der Fall.
3. Das Landesstraßenbauamt hat in seinen Stellungnahmen wiederholt angeregt, die Einmündung der Straße "Am Eichenbroich" zu schließen und den Verkehr über eine Querverbindung in die Hauptstraße zu führen. Da die L 378 und mit ihr die Einmündung dieser Straße vor nicht allzu langer Zeit im Einvernehmen mit dem Landesstraßenbauamt ausgebessert wurde, scheint der Empfehlung gegenwärtig nicht gefolgt werden zu können.
Sollte in Zukunft jedoch das südlich der L 378 gelegene Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 vergrößert werden, ist der Empfehlung des Landesstraßenbauamtes zu folgen.
4. Bei den textlichen Festsetzungen sind folgende Änderungen vorzunehmen:
 - a) Die Ziff. I, II und V Abs. 3 sind zu streichen, da sie z.T. in der Zeichenerklärung enthalten und z.T. als Erläuterungen zum Bebauungsplan anzusehen sind.
 - b) Die in Ziff. IV genannte "Kettenbauweise" ist im Plan kenntlich zu machen und soweit dann noch erforderlich in den textlichen Festsetzungen eindeutig zu definieren.

- c) Ziff. IV Abschn. 2 d ist aus Gründen der Rechtssicherheit zu streichen.
- d) Bei Ziff. V, Abs. 1 ist der 3. und 4. Satz zu streichen, weil sie eine Wiederholung der vorangegangenen Sätze bedeuten und damit zur Rechtsunsicherheit führen.
- e) Bei Ziff. V, Abs. 2 ist der 3. Satz zu streichen, da er sich auf den unter c) genannten Abschnitt bezieht.
- f) Ziff. V, Abs. 4 ist zu streichen, da in einem WA-Gebiet Läden nach § 4 BauN VO zulässig sind. Private Einstellplätze sind im Bebauungsplan selbst darzustellen.
- g) Ziff. V, Abs. 5 ist wie folgt zu ergänzen: "Entsprechend § 9 Abs. 2, BBauG sind", sowie "§ 4 und § 103 BauO NW wird festgesetzt."
- h) In Ziff. V, Abs. 5a ist im 2. Satz ".....entsprechend BauO NW §§ 11, 14 und 21" zu streichen.
- i) Ziff. V, Abs. 5 c ist zu streichen, da er in sich widersprüchlich ist und damit zur Rechtsunsicherheit führt.
- k) Bei Ziff. Vm Abs. 5 d ist der 1. Satz nezufassen. Gerade in der Frage der Gestaltung der Außenwände sind Festsetzungen zu treffen, die Rechtsunsicherheiten nicht zulassen.
- l) In Ziff. V, Abs. 2 muß es heißen: ".....können ausnahmsweise weitere Einstellplätze zugelassen" und nicht ".....gebaut" werden.
- m) Ziff. V, Abs. 1, Satz 2 ist entweder zu streichen oder durch eine rechtlich klare Festsetzung zu ersetzen."

* * *

* * *

Der Rat der Stadt Wevelinghoven hat in seiner Sitzung vom 9.7.1970 beschlossen, diese Auflagen aus der Genehmigungsvorfügung des Regierungspräsidenten vom 12.6.1970 zu übernehmen.

Entsprechend der in der Genehmigungsverfügung enthaltenen Empfehlung wurde eine Neufassung der textlichen Festsetzungen in der Ratssitzung vom 9.7.1970 beschlossen, die den folgenden Wortlaut hat:

"Textliche Festsetzungen (Neufassung)"

=====

- I. Alle nicht durch Baulinien bzw. Baugrenzen umschlossenen Flächen sind von jeglicher Bebauung, auch solcher, die nach der Landesbauordnung nur anzeigepflichtig oder nicht anzeigepflichtig ist, freizuhalten.
- II. Folgende Festlegungen werden entsprechend BauNVO § 22 (1) und (4) getroffen für die in Kettenbauweise zu errichtenden Häuser an den beiden Stichstraßen westlich des Schloßweges.

1. Es sollen weder die Bestimmungen über offene oder über geschlossene Bauweise in vollem Umfang gelten, (Landesbauordnung NW § 1 (1) sondern entsprechend BauNVO § 22 (4) eine von beiden abweichende Bauweise.
 2. Diese Bauweise wird wie folgt beschrieben:
 - a) Alle seitlichen äußeren Umfassungswände sind an der Grundstücksgrenze ohne jede Grenzüberbauung zu errichten. Sie gelten nicht als gemeinsame Brandmauern. Sofern nicht durch bereits an der Nachbargrenze bestehende oder bauaufsichtlich genehmigte Bebauung eine Abdeckung der seitlichen Aussenwand sichergestellt ist, muß diese genau wie alle anderen sichtbaren Umfassungswände ausgebildet werden. Dies gilt ebenso in der Breiten- wie der Höhenausdehnung.
 - b) Bis zur halben Frontbreite kann an der Baulinien anstatt des Wohntraktes auch eine mindestens 200 cm hohe massive Mauer errichtet werden (z.B. zur Anlage eines Gartenhofes).
 - c) Sofern die durch rückwärtige Baugrenzen festgelegte Bebauung nicht ausgenutzt wird, steht dem jeweiligen Nachbarn das Recht zu, auf seinem Grundstück entlang der Grenze bis zur rückwärtigen Baugrenze des Nachbargrundstücks eine bis zu 250 cm hohe massive Mauer oder sonstige geeignete Abschirmung zu errichten.
- III.
1. Für alle übrigen Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten die Vorschriften über "offene Bauweise".
 2. Überdachte Einstellplätze sind an den besonders dafür ausgewiesenen Stellen zu errichten. Bei darüber hinausgehendem Bedarf von Bewohnern desselben Grundstücks, können ausnahmsweise weitere Einstellplätze zugelassen werden.
 3. Entsprechend § 9 BBauG Abs. 2 und der 1. Verordnung zur Durchführung des BBauGes., Runderl. v. 29.11.1960 (G.V. Bl. S. 453) § 4 und § 105 BauONV wird festgesetzt:
 - a) Vorgarteneinfriedigungen sollen grundsätzlich unterbleiben. Die Einfriedigung des Gartengrundstückes soll im Verlauf der Gebäudelinie erfolgen und kann an den seitlichen und rückwärtigen Grenzen, sofern diese nicht an öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen stoßen, erfolgen. Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen nicht höher als 125 cm angebracht werden. Desgl. die Einfriedigung der Nachbargrenzen der Kettenhäuser.
 - b) Die Höhen aller Traufen (Oberkante der Regenrinnen bzw. Gesimse) bei 1-3 geschossigen Bauten sind in folgenden Grenzen zu halten (gemessen von Oberkante Straßenkrone):
 - 1.) bei 1-geschossiger Bauweise zwischen 2,75 und 3,50 m,
 - 2.) bei 2-geschossiger Bauweise zwischen 5,50 und 6,25 m,
 - 3.) bei 3-geschossiger Bauweise zwischen 8,25 und 9,00 m.
 - d) In der Materialauswahl der Außenwände ist eine möglichst harmonische Einordnung in das Siedlungsbild anzustreben. Für die Dacheindeckung sind nur braune und graue Farbtöne zugelassen.
- Es gilt die Bau NVO 1968 (Bundesgesetzblatt S. 1237). "

Durch die Genehmigung des Bebauungsplans wird keine Befreiung von Vorschriften des überörtlichen Rechtes erteilt. Im Einzelfall sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften, insbesondere die Abstandsvorschriften des § 8 (4) BauO NW, zu beachten.

Die entsprechend der Verfügung des Regierungspräsidenten vom 12.6.1970 vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen sind im Bebauungsplan als solche gekennzeichnet und vermerkt worden.

* * *

* * *

Bekanntmachungsanordnung

Vorstehende Genehmigung des Regierungspräsidenten wird hiermit gemäß den Vorschriften zur Veröffentlichung kommunalem Ortsrechts vom 12.9.1969 (GV. NW. S. 684) in Verbindung mit § 12 BBauG. nach den Vorschriften des 1. Nachtrags der Hauptsatzung der Stadt Wevelinghoven in der Fassung vom 9.7.1970 bekanntgemacht.

Die öffentliche Bekanntmachung ist mit Ablauf des Erscheinungstages des Mitteilungsblatts für die Stadt Wevelinghoven vollzogen.

Das Mitteilungsblatt erscheint am 31.7.1970.

Danach erlangt der Bebauungsplan für den Ortsteil Langwaden ab 1.8.1970 Rechtskraft.

Der Bebauungsplan für den Ortsteil Langwaden liegt ab 31.7.1970 während der Dienststunden auf Zimmer 5 des Rathauses (Bauamt) zur jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Wevelinghoven, den 21.7.1970

Der Bürgermeister:



Aushang am: 23.7.70

durch:



Abnahme am: 31.8.70

durch:



6. Änderung des Bebauungsplanes W 9 Ortslage Langwaden

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im nebenstehenden Plan schwarz unterbrochen umrandet dargestellt.

2. Der Bebauungsplan Nr. W 9 wird wie folgt geändert :

Die Textlichen Festsetzungen

- I. "Alle nicht durch Baulinien bzw. Baugrenzen umschlossenen Flächen sind von jeglicher Bebauung, auch solcher, die nach der Landesbauordnung nur anzeigepflichtig oder nicht anzeigepflichtig ist, freizuhalten"

und

- III 2 "Überdachte Einstellplätze sind an den besonders dafür ausgewiesenen Stellen zu errichten. Bei darüber hinausgehendem Bedarf von Bewohnern desselben Grundstücks, können ausnahmsweise weitere Einstellplätze zugelassen werden."

werden aufgehoben.

Hinweis :

Ein Teil des Plangebietes liegt in einem Auegebiet, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstand und der Boden demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so daß selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.