Textliche Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung

§ 1
Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs.9 Bau NVO sind im Industriegebiet (GI) Anlagen oder Anlagenbestandteile zulässig, die im Abstandserlass NW in den Abstandsklassen VII bis IV (100 - 500 Meter Abstand) aufgeführt sind sowie Anlagen, die den dieser Liste zugrundeliegenden Anforderungen entsprechen. Die in der Abstandsliste I bis III aufgeführten Anlagen sind unzulässig.

Darüber hinaus sind Anlagen, die in der 4.BImSchV unter folgende Oberbegriffe subsummiert werden, unzulässig:
- Nr.1 (Wärmeerzeugung, Bergbau, Energie)
  Anlagen zur Wärmeerzeugung, die dem betriebsbezogenen Eigenbedarf dienen, sind zulässig.
- Nr. 8 (Verwertung und Beseitigung von Abfällen und sonstigen Stoffen)
- Nr. 10 (Sonstiges)

§ 2
Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 Bau NVO sind im GI Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerks der Verkauf von selbst hergestellten Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu 100 m² zulässig. Die Ausnahme gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk.

§ 3
Gemäß § 1 Abs. 6 Bau NVO ist im GI die ausnahmsweise Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 Bau NVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

§ 4
Im GI-Gebiet ist auf Grundlage des § 1 Abs. 7 Bau NVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 Bau NVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zusätzlich nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnungen in Gebäuden eingerichtet werden, die im baulichen Verbund zu den gewerblich genutzten Gebäudeteilen stehen. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

§ 5
Gemäß § 16 Bau NVO darf in den Baugebieten die Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 57 m über NN (ca. 32 m Gebäudehöhe) nicht überschreiten. Ausnahmsweise sind Gebäude bis 75 m über NN (ca. 50 m Gebäudehöhe) zulässig, wenn
- betriebliche Gründe dies erfordern und
- parallel zum Kanal die Gebäudeseite eine Länge von 60 m nicht überschreitet und
- durch Fachgutachter nachgewiesen wird, dass die Auswirkungen auf die klimatologischen Verhältnisse in der Umgebung des Planbereichs nicht erheblich sind.

Sicherung einer Rohöldruckentleitung

§ 6
Gemäß § 9 Abs. 21 u. 24 BauGB sind innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten einer Rohöldruckentleitung festgelegten Fläche folgende Maßnahmen oder Nutzun-gen zu beachten:

Nicht zulässig
- ist die Errichtung von Gebäuden bzw. das Hineinragen von Teilen außerhalb der Schutzstreifen errichteter Gebäude wie Dachüberstände, Balkone, Treppen, Lichtschächte, Vordächer usw.
- ist die Errichtung von Garagen oder überdachter Stellplätze
- sind Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern
- sind Bodenabtragungen oder Bodenauffüllungen
- ist die Bearbeitung des Bodens in einer Tiefe von mehr als 0,4 m

In Abstimmung mit dem Leitungsträger sind bei rechtzeitiger Benachrichtigung (mind. 3 Werktage vor Arbeitsbeginn) folgende Nutzungen gestattet:
- Setzen von Pfählen, jedoch nur neben der Leitung
- Errichten von Zäunen
- Anlegen von Terrassen und Wegen mit Platten, nur im Sandbett ohne Binde-mittelzusatz
- Anlegen offener Abstellplätze
- Abstellen von Baugeräten und Baufahrzeugen im Schutzstreifen, ausschließ-lich befristet und nach entsprechender Absicherung der Leitung

Während der Bauphasen ist eine deutliche Kennt8chmachung der Leitungstrasse und ein mit dem Leitungsträger abgestimmter Schutz oberirdischer Leitungsabschnitte sicherzustellen.

Hinweis:
Die aktuellen Schutzbestimmungen für Arbeiten im Bereich der Fernleitungen sind zu beachten (BP. Ruhr Oel GmbH vertreten durch BP Gelsenkirchen GmbH, Schutzmaßnahmen im Bereich der Fernleitungen, Stand: Juli 2005). Die Schutzbestimmungen sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Sicherung einer 110 kV-Freileitung

§ 7
Gemäß § 9 Abs. 21 u. 24 BauGB sind innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten einer 110 kV-Freileitung festgelegten Fläche folgende Maßnahmen zu beachten:
- In Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber (RWE) sind bauliche Anlagen zulässig
- Bepflanzungen dürfen keine Endwuchshöhe höher 10 Meter erreichen.
- Nach Aufgabe der Freileitungstrasse entfallen die oben genannten Bindungen für die Bereiche, die zukünftig nicht mit Leitungsrechten zugunsten eines Erdkabels belegt sind.

Schallschutz

§ 8
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den benachbarten bestehenden Wohnnutzungen werden für die Flächen folgende immissionswirksame flächen-bezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgesetzt:

Teilbereich	IFSP ((dB (A)/m²) Tag	Nacht
1	57	42
2	64	49
3	61	46

Jede gewerbliche Nutzung ist derart zu betreiben / baulich auszuführen, dass die von ihr ausgehenden Lärmimmissionen an keinem Punkt außerhalb des Plangebietes höhere Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei freier Schallausbreitung in den Halbraum entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche ihres Grundstückes die o.g. Schallleistungspegel (IFSP) abgestrahlt würden.
Den Festsetzungen liegen Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht FA 5832-1 vom 24.09.2004 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

Regenwasser

§ 9
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51a Landeswassergesetz im Baugebiet das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr, mit geringem LKW-Anteil (ohne ab-flusswirksame LKW-Parkplätze) über die belebte Bodenzone (Sickerbecken, Mulden - Rigolen) auf dem privaten Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Stark ver-schmutztes Niederschlagswasser (befestigte Flächen mit mittlerer bis starker Frequentierung wie z.B. LKW- und PKW- Parkplätze, Lagerflächen, Flächen mit Umgang von wassergefährdenden Stoffen) muss in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde der Zentralkläranlage oder alternativ einer separaten Niederschlagswasserbehandlung (Regenklärbecken) entsprechend dem Entwurf des Rd.Erl. vom 31.05.2002 "Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung im Trennverfahren" zugeleitet werden. Alle Oberflächen von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen müssen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch Materialien ausgeschlossen ist.

Kompensationsmaßnahmen gem. Landschaftspflegerischen Begleitplan

§ 10
- In den gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzten und mit **"Grünfläche A"** bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 3 bis 5-reihige, gestaffelte Pflanzungen (Typ Windschutzpflanzung) mit Bäumen 1. und 2. Ordnung (mind. 3 mal verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm Umfang) und Strau-chern (mind. 2 mal verpflanzt, Größe 60-100 cm) anzulegen.

  § 7 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten.
  Es sind Pflanzen gemäß der **Pflanzliste A** zu verwenden.

- In den gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 und 25a BauGB festgesetzten und mit **"Grün-fläche B"** bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern - innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Rohöffentleitung - sind 2 bis 3-reihige, gestaffelte Pflanzungen mit Sträuchern (mind. 2 mal verpflanzt, Größe 60-100 cm) anzulegen. Es sind keine tiefwurzelnden Gehölze zulässig. Flachwurzelnde Gehölze sind zulässig.

  § 6 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten.
  Es sind Pflanzen gemäß der **Pflanzliste B** zu verwenden.

Die Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

- Gemäß § 9 Abs.1 BauGB werden weitere Kompensationsmaßnahmen gemäß des landschaftspflegerischen Begleitplanes außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 78a auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen erfolgen.

Der **landschaftsästhetische Ausgleichsbedarf** von 17.100 m² erfolgt auf folgenden Flächen:
Fläche LF "Obstwiese Huck" (4000 m²)
Fläche AF 20 "Fernstraße Aue" (8384 m²)
Fläche "Auf der Mans" (4716 m²)

Der **ökologische Ausgleichsbedarf** von 153.261 m² erfolgt auf folgenden Flächen:
LF 1 Lippemündungsraum "Der Huck", Grünland 1 (68.291 m²)
LF 2 Lippemündungsraum "Der Huck", Grünland 2 (43.411 m²)
LF 3 Lippemündungsraum "Der Huck", Obstwiese (12.685 m²)
LF 4 Lippemündungsraum: Emmelsum, Grünland 1 (28.874 m²)

Die Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Hinweis

Farbgebung / Außenbeleuchtung (Regelung durch Städtebaulichen Vertrag)

Aufgrund der Ergebnisse der Umweltverträglichkeitsstudie und der Eingriffsbewertung werden durch städtebaulichen Vertrag folgende Punkte geregelt:

1. Farbgebung:
Gebäude oder Gebäudeteile die eine Höhe von 15,0 Meter über Gelände überschreiten sind farblich in den folgenden RAL-Tönen gemäß RAL-Farbtonkarte K5 zulässig:
1013 Perlweiß
5024 Pastellblau
7001 Silbergrau
7035 Lichtgrau
7040 Fenstergrau
7047 Telegrau
9002 Grauweiß
9006 Weißaluminium
9018 Papyrusweiß
9022 Perlhellgrau
Zwischenfarbtöne, soweit diese eine geringfügige Farbabweichung darstellen, sind zulässig.
Abweichend hiervon sind firmeneigene Signets in anderen Farben zulässig soweit diese nicht die Farbgebung eines Gebäudes oder einer Anlage dominieren.
Sonstige Werbeanlagen, wie auch weitstrahlende Reklame- und Leuchtschriften (z.B. Laser) sind nicht zulässig.

2. Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist mit Natrium-Niederdrucklampen oder anderen insektenverträglichen Leuchtmitteln zu gestalten. Das Licht ist auf die Fläche zu richten und eine Abschirmung gegen den Himmel zu gewährleisten. Das Beleuchtungsniveau ist ab 24 Uhr auf die Hälfte zu reduzieren. Auf die nächtliche Bestrahlung von Gebäuden ist weitestgehend zu verzichten. Es dürfen nur staubdichte Leuchten verwendet werden. Betriebsbedingte, notwendige Abweichungen sind zulässig.

Weitere Empfehlungen und Hinweise

- Durch geeignete löschwassertechnische Einrichtungen (z.B. Löschwasserbrunnen) ist die notwendige Löschwasserversorgung herzustellen. Die Regelungen des § 1 FSHG, § 44 Bau O NW, Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauR) und Arbeitsblatt 405 des DVGW sind zu beachten.

- Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle verliehenen Bergewerkfeldes "Friedrich 12"

- Aufgrund von Zerstörungen Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmittel gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartengrundlagen liegt das Gebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

- Das gewählte Regenentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Versiekerungsmulden, müssen einen Mindestabstandsand zum höchsten Grundwasser von 1,0 m aufweisen.

- Aufgrund der Lippeverlegung kann es zu Änderungen des Grundwasserspiegels und der Hochwasserspiegellage kommen.

- Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

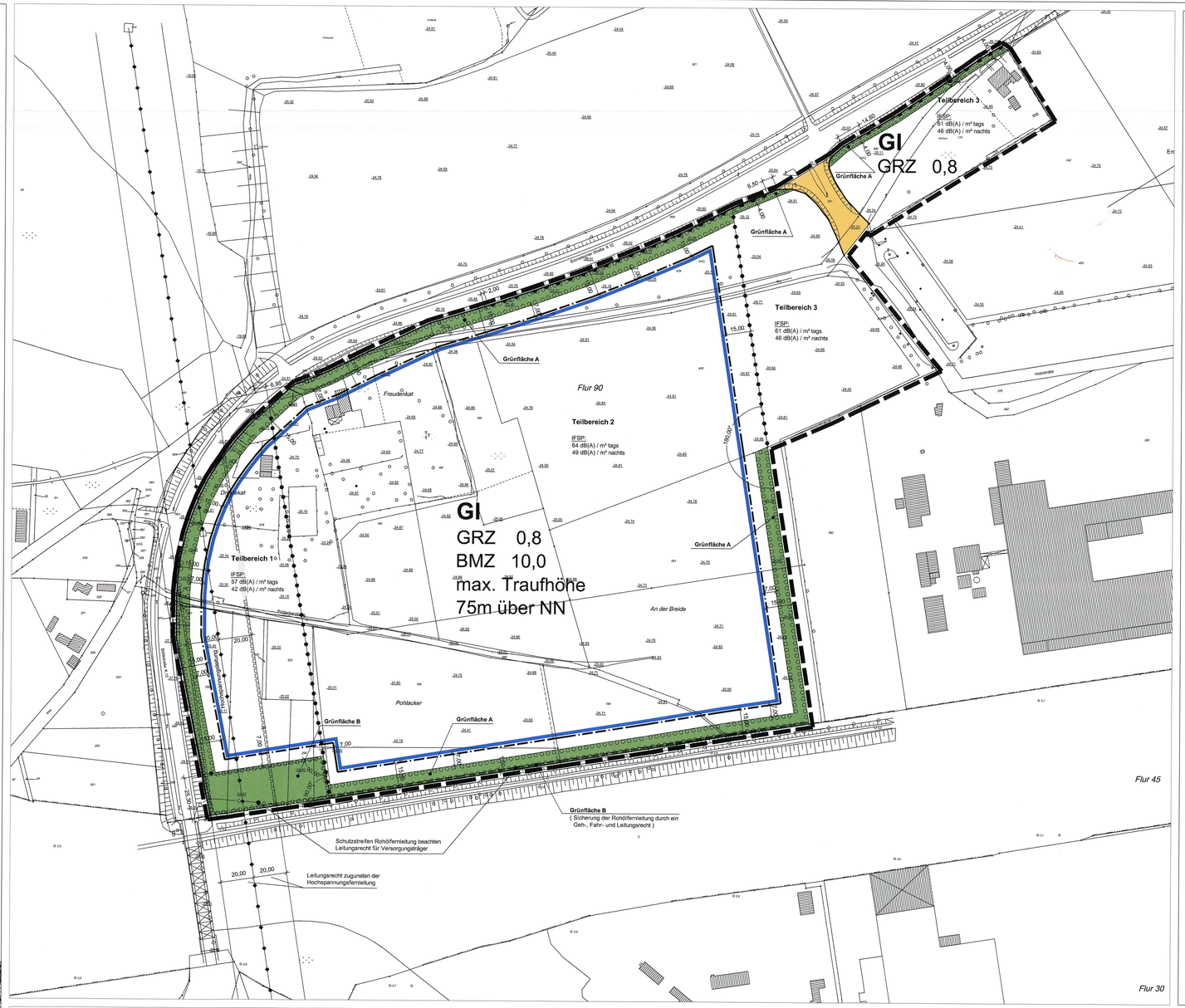
Liste A Bäume und Sträucher für die Abpflanzung zur freien Landschaft, Sträucher oder Heister, 2 x verschulte Baumschulware, je 100 m² Fläche ein Baum, 3 x verschult, Stammumfang mind. 16/18 cm.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus nigra	Schwarzpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Salix alba	Silberweide (auch als Kopfbaum)
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Liste B Sträucher (Baumschulware, 2 x verschult) Pflanzabstand 1,0 x 1,5 m, zur Anpflanzung im Bereich von Leitungstrassen.

Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix aurita	Ohrweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Kotbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball





ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN	HINWEISE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
GI	Industriegebiete
TH max. 75m ü. NN	maximale Traufhöhe 75 m über Normal Null
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
BMZ 10,0	Baumassenzahl
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche / Querschnittsaufteilung
	Straßenbegrenzungslinie
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bereiche ohne Ein und Ausfahrt
	Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFLR)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

Teilbereich 2

IFSP:
64 dB(A) / m² tags
49 dB(A) / m² nachts

Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung unterirdisch

Hauptversorgungsleitung -oberirdisch

Bestand	Planung
	Stadtgrenze Wesel
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
130	Flurstücksnummern
• 24,41	Geländehöhen
	Laterne
	Kanalschacht
	Bäume

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997
(BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

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 derFassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV.NW S. 96).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NW S. 259)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:
Prior
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Wesel, den 02.05.2005

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom ..... Mai 2004 .... und die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Dipl.-Ing. Walther
Öff. bestellter Vermessungsingenieur

Wesel, den 27.09.2005

Der Rat der Stadt Wesel hat am 05.02.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.08.2003 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Der Rat hat ferner am 16.12.2003 die Teilung des Planbereichs beschlossen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 17.12.2003

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 21.06.2005 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 22.06.2005

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.06.2005 in der Zeit vom 01.07.2005 bis einschl. 01.08.2005 öffentlich ausgelegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 02.08.2005

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 13.09.2005 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 14.09.2005

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 28.09.2005 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 28.06.1999 (GV.NW S.516) mit dem 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.

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Wesel, den 28.09.2005

Bebauungsplan Nr. 78 A
" Am Kanal "

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 1000

Fachbereich 1

Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung

78 A