Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1 Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind im GE-, GEe- und MI- Gebiet Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn sichergestellt ist, dass vom ansiedlungswilligen Einzelhandel keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Wesel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Die Voraussetzungen zur Zulässigkeit werden im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

Änderung 1 siehe ↓

§ 2 ~~Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind in den GE-Gebieten Betriebe und Anlagen, für die das Genehmigungsverfahren nach § 10 Bundes-Immissionsschutzgesetz durchzuführen ist, nicht zulässig.~~ Die ausnahmsweise Zulässigkeit im Einzelfall ist nur dann gegeben, wenn

1.) der im Bebauungsplan angestrebte Gebietscharakter gewahrt bleibt,
2.) der Nachweis geführt werden kann, dass die Auswirkungen des einzelnen Betriebes aufgrund der Standortwahl und Betriebsweise nach dem neuesten Stand der Technik atypisch sind im Hinblick auf ihre ursprünglich angestrebte Wertigkeit.
~~3.) keine gewerbeaufsichtlichen Bedenken bestehen.~~

§ 3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in den GE- und GEe- Gebieten die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

§ 4 In den GE- und GEe- Gebieten ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zusätzlich nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnungen in Gebäudeteilen eingerichtet werden, die im baulichen Verbund zu gewerblich genutzten Gebäudeteilen stehen. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

§ 5 In den GEe- Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nur nicht wesentlich störende Betriebe oder Betriebsteile (Störgrad des Mischgebietes) zulässig.

§ 6 Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im MI- Gebiet die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen

§ 7 Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse aller baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten Verkehrsflächenachse, höchstens jedoch bis zu 80 cm.

§ 8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf in den Baugebieten die Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die dem Bauvorhaben zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.

§ 9 Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 Bau O NW maximal 2,0 m über der höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen liegen.

Regenwasser

§ 10 Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz

1.) in allen Baugebieten das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von normal beanspruchten befahrbaren und sonstigen befestigten Flächen über die belebte Bodenzone (Sickerbecken, Rigole etc.) auf privatem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Ein Sedimentationsbecken ist vorzuschalten. Befestigte Flächen auf denen grundwassergefährdende Stoffe und Materialien gelagert oder umgeschlagen werden, sind in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde dem öffentlichen Schmutzwasserkanal zuzuführen.
2.) das Regenwasser von öffentlichen Straßenverkehrsflächen mittels eines separat geführten Regenwasserkanals einer zentral gelegenen Regenwasserversickerungseinrichtung (Sickerbecken mit vorgeschaltetem Sedimentationsbecken) zuzuführen. Eine entwässernde Fläche ist unterhalb der Hochspannungsleitung innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche aufgenommen.

Alle Oberflächen der unter Punkt 1 und 2 genannten Flächen müssen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch die Materialien ausgeschlossen ist. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und hat sich den speziellen Bodenverhältnissen anzupassen. In Bebauungsplanbereichen ist mit bindigen Schichten im Oberboden zu rechnen, die im Bereich der Einleitungsstellen zwecks ungehindertem Regenwasserabflusses zu durchbrechen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen sind.

Schallschutz

§ 11 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

1.) Präventivmaßnahmen

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an der benachbarten bestehenden Bebauung werden für die Baugebiete folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

Baugebiet	zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP (dB(A) m^2)	
	Tags	Nachts
GE 1	67	52
GE 2 und GE 3	64	49
GE 4	63	48
MI	55	40
GEe 1 bis GEe 3	55	40
GEe 4	56	43

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 seines Grundstückes die o.g. Schalleistungspegel IFSP abgestrahlt würden.

2.) Passivmaßnahmen

Auf der Grundlage der DIN 4109 müssen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) in Abhängigkeit des vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegels, d.h. in Abhängigkeit von der Lage und Orientierung der Fassaden zu den Verkehrsstrassen in den teilweise besonders gekennzeichneten Bereichen so ausgeführt werden, dass sie, entsprechend nachfolgender Auflistung, folgende Schalldämmmaße aufweisen:

	Lärmpegelbereich	Lage	R' w, ges erforderlich in dB für	
			Büronutzung	Wohnnutzung
	IV	Ständige im Plangebiet nicht besonders gekennzeichneten Fassaden einschließlich der im Gutachten festgestellten unbedeutenden Flächen des Lärmpegelbereiches III	35	40
	V	Fassaden parallel zur Hindenburgstraße (B 9), teilweise seitlich der K12N und in zweiter Reihe entlang der Bahnlinie	40	45
	VI	Fassaden nahe der Bahnlinie	45	50

Die Festlegungen gelten für die den Verkehrstrassen zugewandten Fassaden. Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen erforderlich sind.

Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen

§ 12 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB wird auf den GE-, GEe- und MI- Flächen festgesetzt:

1.) Auf den festgesetzten Anpflanzungsflächen mit einer Breite von 4,0 m und 5,0 m entlang der wichtigsten Erschließungsstraßen und der K 12 n ist eine Baumreihe zu pflanzen und eine Wildstrauchbrache zu entwickeln.
Die Pflanzung der Bäume ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme f), bestimmten Art und Weise auszuführen. Die Baumart und die Anzahl der Bäume sind entsprechend der Karte 4 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu wählen.
Die Wildkrautbrache ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme i), bestimmten Art und Weise auszuführen.
Für die Anlage von Ein- und Ausfahrten können diese Pflanzflächen unterbrochen werden. Die Pflanzfläche darf dabei je Betriebsgrundstück auf 8,0 m der Straßenfrontlänge unterbrochen werden. Bei breiteren Zufahrten ist die Pflanzfläche auf mindestens 30 % der Straßenfrontlänge als Wildkrautbrache zu entwickeln. Die Standorte der Bäume dürfen verschoben werden. Die nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes vorgesehene Anzahl der Bäume bleibt davon unberührt.
2.) Auf der Anpflanzungsfläche zwischen der MI-Fläche entlang der Ulfichstraße und der GEe-Fläche sowie auf der Anpflanzungsfläche entlang der Gärten der Wohnbebauung im Osten an der Hindenburgstraße ist eine Hochhecke mit dominanten Einzelbäumen zu entwickeln. Die Pflanzung ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme g), bestimmten Art und Weise auszuführen.
3.) Auf den Baugrundstücken ist je angefangener 600 qm Fläche mindestens ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.
Die Pflanzung ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme c), bestimmten Art und Weise auszuführen. Die Baumscheiben sind nicht zu versiegeln und entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme e), bestimmten Art und Weise auszuführen.
Bäume in festgesetzten Anpflanzungsflächen (Abs. 1 u. 2) können hierauf angerechnet werden.
4.) Bei Anlage von notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 BauO NRW ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die zugehörige Pflanzfläche muss mindestens 4 qm aufweisen. Es sind Bäume entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme d), bestimmten Pflanzqualität und Baumart zu wählen. Die Baumscheiben sind nicht zu versiegeln und entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme e), bestimmten Art und Weise auszuführen.
Nach Abs. 1, 2 und 3 gepflanzte Bäume sind hierauf nicht anrechenbar.
5.) Auf der Anpflanzungsfläche am Rande der nördlich gelegenen Waldfläche ist eine Wildkrautbrache entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme i), bestimmten Art und Weise zu entwickeln.
Die nach Abs. 1 bis 5 anzulegenden Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
6.) Auf den festgesetzten Flächen mit Erhaltungsgebot am Rande des Bahndammes ist der im landschaftspflegerischen Begleitplan festgestellte, natürliche Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

§ 13 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird auf den öffentlichen Grünflächen festgesetzt:

1.) Auf den festgesetzten Anpflanzungsflächen mit einer Breite 5,0 m entlang der K 12 n und der Hindenburgstraße ist eine Baumreihe zu pflanzen und eine Wildkrautbrache zu entwickeln.
Die Pflanzung der Bäume ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme f), bestimmten Art und Weise auszuführen. Die Baumart und die Anzahl der Bäume sind entsprechend der Karte 4 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu wählen. Die Baumstandorte können verschoben werden.
Die Wildkrautbrache ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme i), bestimmten Art und Weise auszuführen.
2.) Auf der festgesetzten Anpflanzungsfläche mit einer Breite 3,0 m entlang des Fuß- und Radweges zwischen dem Wendehammer der Erschließungsstraße und dem Wesel-Datteln-Kanal ist eine Baumreihe zu pflanzen und eine Wildkrautbrache zu entwickeln.
Die Pflanzung der Bäume ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme h), bestimmten Art und Weise auszuführen. Die Baumart und die Anzahl der Bäume sind entsprechend der Karte 4 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu wählen.
Die Baumstandorte können verschoben werden.
Die Wildkrautbrache ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme i), bestimmten Art und Weise auszuführen.
3.) ~~Auf Anpflanzungsflächen mit einer Breite von 10,0m und 12,5m sind zwei Baumreihen zu pflanzen und eine Wildkrautbrache zu entwickeln.~~ Änderung 2 siehe ↓
Die Pflanzung der Bäume ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 9 Maßnahme j), bestimmten Art und Weise auszuführen. Die Baumart und die Anzahl der Bäume sind entsprechend der Karte 4 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu wählen. Die Baumstandorte können verschoben werden.
Die Wildkrautbrache ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 9 Maßnahme m), bestimmten Art und Weise auszuführen.
4.) Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist im Bereich von anzulegenden Längsparkstreifen in Abständen bis zu 100m mindestens ein Baum zu pflanzen. Die zugehörige Pflanzfläche muss eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen.
Die Pflanzung ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme h), bestimmten Art und Weise auszuführen. Die Baumart und die Anzahl der Bäume sind entsprechend der Karte 4 des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu wählen. Die Baumstandorte können verschoben werden. Die Baumscheiben sind nicht zu versiegeln und entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme e), bestimmten Art und Weise auszuführen.
5.) Innerhalb der bis zu ca. 25 m breiten Anpflanzungsfläche im Kreuzungsbereich K 12 n und Hindenburgstraße sind Sträucher anzupflanzen. Die Pflanzung ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 9 Maßnahme k), bestimmten Art und Weise auszuführen.
6.) Innerhalb der Anpflanzungsfläche unmittelbar angrenzend an den nördlich liegenden Wald ist eine Ergänzung des Waldbestandes durch Pflanzung von Stiel-Eichen vorzunehmen. Die Pflanzung ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 9 Maßnahme l), bestimmten Art und Weise auszuführen.
Die nach Abs. 1 bis 6 herzustellenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sind außerhalb der Schutzstreifen der Ottransportleitungen zu placieren. Die Schutzstreifen der 110/220/380 kV-Freileitung sind zu beachten.

§ 14 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB ist eine strukturreiche Gestaltung durch Geländemodellierung und Entwicklung von Magergrünland mit punktuellen Pflanzungen von Gebüschgruppen vorzunehmen.
Die Pflanzung ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 9 Maßnahmen n) und o), bestimmten Art und Weise auszuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
In der Fläche ist die Aufnahme von Versickerungsflächen für Regenwasser von öffentlichen Straßenoberflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) bestimmt. Die reine Versickerungsfläche beträgt ca. 900 qm Zusätzlich wird ein Regenwasserabsetzbecken notwendig. Des weiteren sind Bewegungsräume für Wartungs- und Pflegemaßnahmen einzuhalten. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3700 qm. Die abgesenkten Vorrang- und Versickerungsbecken sind frei zu gestalten und harmonisch in den übrigen Raum einzubinden. Die Bepflanzung ist entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 9 Maßnahme p), bestimmten Art und Weise auszuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 15 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist in der Fläche zum Anpflanzen im Randbereich der nördlich liegenden Waldfläche eine Wildkrautbrache entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme i), bestimmten Ausführung anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 16 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist der am süd-westlichen Ende der Ulfichstraße liegende Wendehammer ausgehend von der Planbereichsgrenze in einer Tiefe bis 10 m mit wasserdurchlässigem Pflaster zu versehen.

Ausgleichsmaßnahmen

§ 17 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes auf den öffentlichen Grünflächen sowie auf den Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (MSPE-Flächen) festgesetzt.
Die Flächen und Maßnahmen in diesem Bebauungsplan sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes darüber hinaus erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 79 auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Wesel, Flur 8, Flurstück 41 und Flur 74, Flurstücke 31, 33, 34, 35, 36.
Diese Flächen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Empfehlungen und Hinweise:

1) Schallempfindliche Nutzungen wie z.B. Büros sollten einen Mindestabstand von 50m zur Bahntrasse aufweisen (Lage mindestens im Schallpegelbereich V).

2) Im Gewerbegebieten parallel zur Eisenbahnlinie ist bereichsweise mit Erschütterungseinwirkungen für die Zeit vorbeifahrender Züge zu rechnen.
Für erschütterungsempfindliche Gebäude, Einrichtungen und Nutzungen sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

3) Bei Bauvorhaben im Nahbereich der Ottransportleitungen ist mit besonderen Schutz- und Sicherheitsmaßnahmen zu rechnen.

4) Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeldes "Friedrichsfeld 12".

5) Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.
Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

6) Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Versickerungsmulden, müssen einen Mindestschlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muss der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.

7) Auf den von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen darf der Bewuchs die Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

8) Die Anbauverbotszone ist von Werbeanlagen sowie von baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen freizuhalten.

9) Die Grundstücke sind entlang der freien Strecke der B 8 lückenlos und dauerhaft einzufriedigen. Zufahrten und Zugänge sind nicht zulässig.

10) Im Bereich der Hochbauvorhaben ist der Oberboden in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen(DIN) zu beachten.

11) Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
- Fassadenbegrünungen entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme b), bestimmten Ausführung.
- Extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Substratmassschicht auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern entsprechend der im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme b), bestimmten Ausführung.
- Anlage von Teichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können.

12) Verwendung wasserdurchlässiger Materialien auf den im Landschaftspflegerischen Begleitplan, Kapitel 7 Maßnahme a), angegebenen Flächen und mit der dort bestimmten Ausführung.

13) Eine Richtfunkstrecke überquert das Plangebiet, für die eine maximale Hindernishöhe (Bauhöhe) von ca. 100 m gilt.

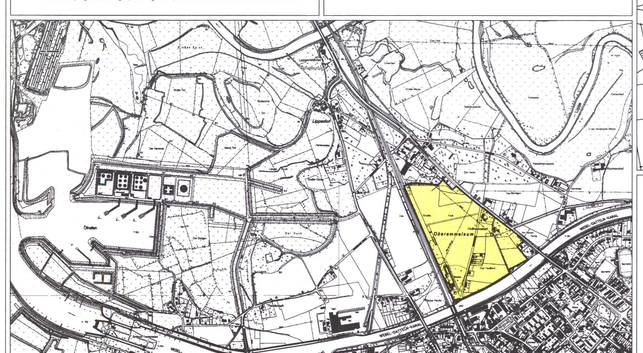
14) Bei Maßnahmen im Bereich der Freileitungen sind die entsprechenden Bestimmungen zu beachten.

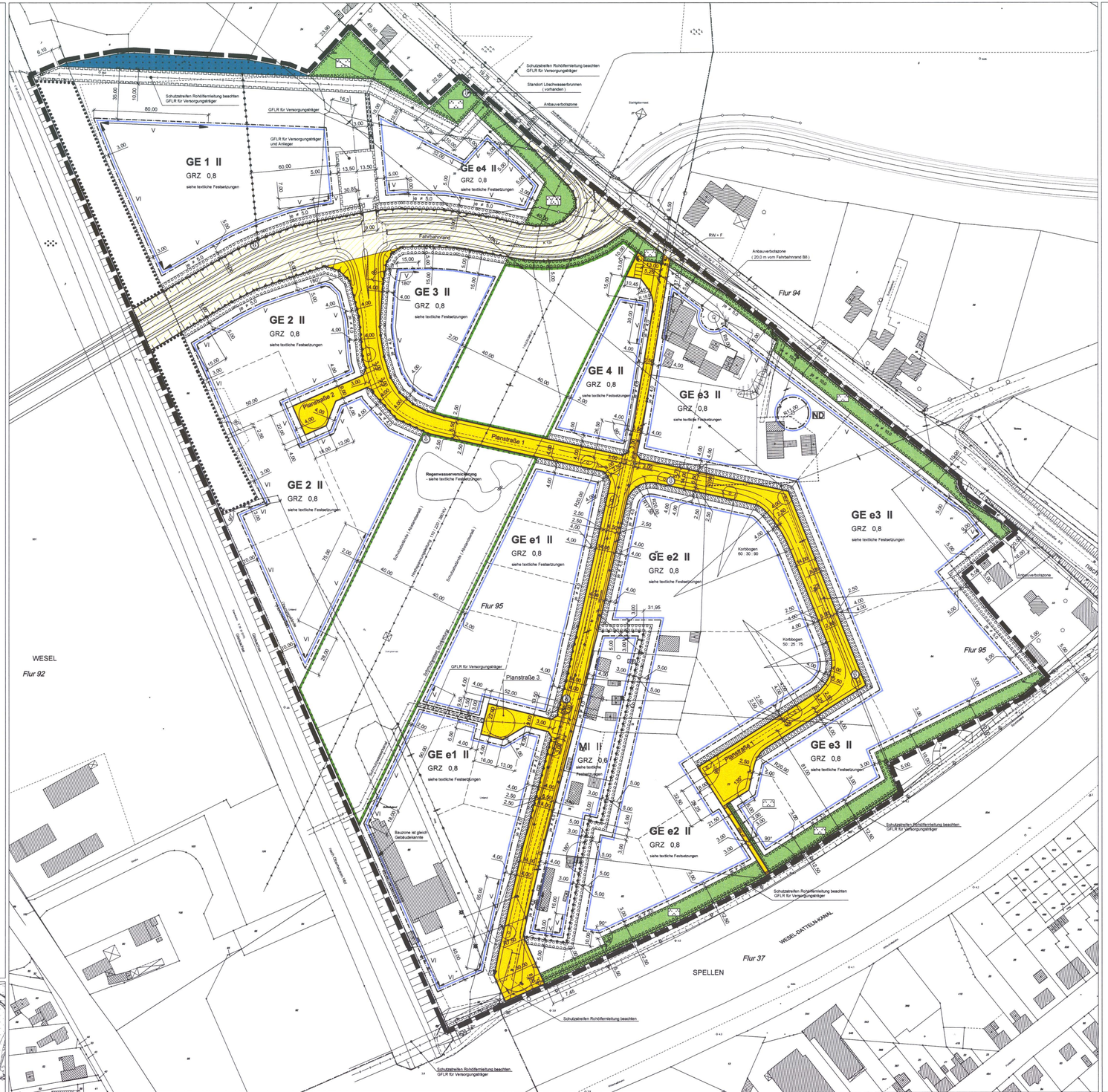
15) Es liegen Indizien vor, die darauf hindeuten, dass sich im Plangebiet insbesondere vorgeschichtliche Siedlungsbefunde im Boden erhalten haben. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Die vorgenommenen Streichungen und Änderungen erfolgten nach der öffentlichen Auslegung :

* Änderung 1: Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs.5 BauNVO sind in den GE - Gebieten Betriebe und Anlagen,die gem. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind, nicht zulässig.

* Änderung 2: Auf Anpflanzungsflächen mit einer Breite von 10,0m entlang der Hindenburgstraße und auf den Anpflanzungsflächen entlang des Kanals in einer Breite von überwiegend 10,0m und 12,5m sind zwei Baumreihen zu pflanzen und eine Wildkrautbrache zu entwickeln.





ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN **HINWEISE**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- GE 1 — Gewerbegebiete (siehe textliche Festsetzungen)
- GE e1 — Gewerbegebiete - eingeschränkt (siehe textlicheFestsetzungen)
- MI — Mischgebiet (siehe textliche Festsetzungen)
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß Gebäudehöhen s. auch textl. Festsetzungen
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche / Querschnittsaufteilung
- Straßenbegrenzungslinie
- RW + F — Rad - und Fußweg
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein und Ausfahrt
- Elektrizität (Trafo)
- öffentliche Grünflächen - Parkanlage -
- Fläche zum Anpflanzen - siehe textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern - s. textl. Festsetzungen
- Flächen für Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - s. textl. Festsetzungen
- Zu erhaltender Baum
- Baum
- Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (GFLR)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

- Straßenverkehrsfläche der planfestgestellten K12N - KREIS WESEL, Oktober 1999
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung unterirdisch
- Hauptversorgungsleitung -oberirdisch
- ND — Naturdenkmal
- VI — Schallschutzmaßnahmen Lärmpegelbereich VI
- Sichtdreieck
- Löschwasserbrunnen

Bestand	Planung
Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
130	Flurstücksnummern
Bauliche Anlagen	
Laterne	
Kanalschacht	
Straßeneinlauf	
Bäume	

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist die Berechnung der Festlegungen und Absteckungen (Beiblatt).

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.96 (BGBl. I S. 1189).

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 09.11.1999 (GV.NW S. 590).

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 09.05.2000 (GV.NW S. 439).

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Stadtplanungsamt Wesel
Wesel, den 07.11.2000

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:
Dipl.-Ing. R. Kampmann Öff. bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Kampmann
Wesel, den 22.11.2000 — öffentl. best.Vermess. Ing.

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 12.12.2000 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung und allen Anlagen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.
Wesel, den 13.12.2000 — Bürgermeister

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit allen Anlagen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.12.2000 in der Zeit vom 09.01.2001 bis einschl. 12.02.2001 öffentlich ausgelegen.
Wesel, den 13.02.2001 — Bürgermeister

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 12.02.1996 wird bescheinigt:
Dipl.-Ing. R. Kampmann Öff. bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. R. Kampmann
Wesel, den 21.11.2000 — öffentl. best. Vermess. Ing.

Der Rat der Stadt Wesel hat am 20.11.1996 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.04.1997 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.
Wesel, den 13.12.2000 — Bürgermeister

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 05.04.2001 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes als Satzung ist am 20.12.2001 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 26.06.1999 (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.

Ausgefertigt:
Wesel, den 20.12.2001 — Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 79
" Oberemmelsum "

1. Ausfertigung	M 1 : 1000

Hansestadt WESEL — **Stadtplanungsamt**

" Oberemmelsum " BPL 79