Bebauungsplan Nr. 155 "An der Bocholter Bahn"

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Ausschluss von Nutzungen und Anlagen
Folgende Nutzungen und Anlagen sind unzulässig:

(1) Vergnügungsstätten
(2) Bordelle bzw. bordellartige Betriebe
(3) Sex-Shops
(4) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
Blumen, insbesondere Schnittblumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher/Zeitschriften/Computerzubehör
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Akustik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus- und Heimtextilien**
Kunstgewerbe/Bilder
Medien***
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke)
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Pharmazeutika, Reformwaren
Sanitätswaren (Rehabilitation)
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel****
Uhren/Schmuck
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen, Zeitschriften

Erläuterungen:
*Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
**Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
***Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik
****einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör

§ 2 Ausnahmen für den Verkauf von Waren aus den zentrenrelevanten Sortimenten

(1) Ausnahmsweise sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, deren Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, 10 % der Geschossfläche (GF) des zugeordneten Betriebes nicht überschreiten und höchstens 100 qm je Betrieb betragen. (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Wesseler Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts 2020 der Stadt Wesel sind bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm zulässig. (§ 6 Absatz 2 Nr.3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und Absatz 9 BauNVO)

§ 3 Wohngebäude in der Nähe von Bahnanlagen
In dem Teilbereich MI 1① sind Wohngebäude nicht zulässig.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen
(1) Die Gebäudehöhe ist die Oberkante baulicher Anlagen. Sie ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird definiert als das senkrecht auf der Straßenseite gemessene Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante der gesamten Dachkonstruktion. (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)
(2) Ausnahmsweise sind bei Gebäuden mit First, Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 0,50 m zulässig, wenn sie durch einen höheren konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser oder Solarenergieanlagen bedingt sind. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 5 Oberste Abschluss von Werbeanlagen
Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal bis zu Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe reichen/liegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

§ 6 Fußbodenoberkante
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der für die Erschließung der Anlage dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm

§ 7 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

§ 8 Behandlung des Niederschlagswassers
(1) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist auf den angrenzenden öffentlichen Grün- und MSPE-Flächen zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)
(2) Es dürfen nur Materialien für Dachflächen verwendet werden, die zu keiner Verunreinigung des Niederschlagswassers führen. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

§ 9 Grünflächen und Anpflanzungen
(1) Die Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebiets ist als MSPE-Fläche festgesetzt. Sie ist mit Einsaat von autochthonem, regionalem Saatgut aus NRW für Blühwiesen zu gestalten. Die Mahd der MSPE-Fläche hat im Herbst eines jeden Jahres zu erfolgen. Um ein Einwachsen in die öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, hat die Mahd in diesen Bereichen (bis zu 1,50 m Tiefe) 10- bis 12-mal pro Jahr zu erfolgen. Das Mahdgut ist auszutragen und abzufahren. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(2) Im Verlauf der Verbindungsstraße sind Acer platanoides (Spitzahorn) zu pflanzen (Qualität: mindestens Stammumfang 16/18 Hochstamm). Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 1,00 m abgewichen werden. Die offene Bodenfläche ist mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(3) Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche ist eine lückenlose, mindestens einreihige Hecke mit Arten der Liste C im Anhang anzupflanzen (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2-mal verschulte Ware, 5 St./lfdm.). Die Pflanzflächen dürfen nicht durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(4) Die festgesetzten Bäume entlang der Ostseite des Plangebiets und im Bereich der Park & Ride Anlage sind mit Arten der Liste B im Anhang anzupflanzen (Qualität: mindestens Stammumfang 16/18 Hochstamm). Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 1,00 m abgewichen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

§10 Ausgleichsmaßnahmen
(1) Auf der Ökokontofläche der Stadt Wesel unter der Bezeichnung WSO-Ö-03 "in der Luft" wird eine Fläche von 14.511 m² zum Erhalt von Pioniergesellschaften festgesetzt.

(2) Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 18.065 ÖWE erfolgt auf der städtischen Ökokontofläche WSO-Ö-03 „In der Luft" (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstück 1458)

§11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
(1) Während der Brutzeit der Mehlschwalben am Blumenkamper Weg (April bis August) ist auf Lärmintensive Arbeiten im Zuge der Bauphase in unmittelbarer Nähe (50 m) der Brutplätze zu verzichten.

(2) Bei der Entfernung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, sodass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden kann.

(3) Für die Beleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zurückzugreifen. Der Lichtpegel muss nach unten ausgerichtet sein und durch geeignete Maßnahmen nach oben und zu den Seiten abgeschirmt werden. Die Dauer der Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Die Lichtfarbe darf hierbei nur bernsteinfarben bis warm-weiß (1.700- 2.700 Kelvin) sein.

(4) Vor Baubeginn sind die Bauflächen zu Eisenbahndämmen hin mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun muss vor der Beendigung der Winterruhe im März errichtet werden. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Fachpersonal (Ökologische Baubegleitung) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begleiten.

§ 12 Schallschutz
(1) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung Berlin, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018, für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen. Liegt das betrachtete *Außenbauteil* zwischen zwei maßgeblichen Außenlärmpegeln, so ist der höhere Wert maßgeblich.

(2) Es werden gemäß DIN 4109 (Ausgabe 2018) folgende Schalldämmmaße für die Außenbauteile festgesetzt:

Beurteilungspegel unmittelbar an der Planstraße (maßgeblicher Außenlärmpegel 74 dB(A) tags bzw. 76 dB(A) nachts)
Ergibt sich für Wohnräume*) / Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,ges = 44 dB bzw 46 dB.
Beurteilungspegel im Innenbereich der Baugrenze (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 dB(A) tags bzw. 68 dB(A) nachts)
Ergibt sich für Wohnräume*) / Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von R'w,ges = 36 dB bzw. 38 dB.

(3) Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit so anzuordnen, dass sie keinen gesamten Gebäudefronten hin zu orientieren.
Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich 45 dB(A) nachts aufweisen, ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit ohne Öffnung der Fenster sicherzustellen und nachzuweisen (ALD, mechanische Lüftung, etc.). Sofern dazu schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern verwendet werden, ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. R'w,res aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

(4) Es können Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 (Ausgabe 2018) zu erbringen.

*) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

~~und ähnliches~~

§13 Einfriedung
Die im Bebauungsplan Nr. 155 festgesetzte Einfriedigung der östlichen Plangebietsgrenze ist mit einer Mindesthöhe von 1,20 m vorzunehmen. Bezugspunkt ist die angrenzende Geländeoberkante. Die Einfriedung muss spätestens bei Nutzung der angrenzenden Grundstücke erfolgen.

Empfehlungen und Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 (Zimmer 332 und 333), während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen.

Niederschlagswasser
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine ~~erlaubnispflichtige~~ wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Laut Gutachten muss aufgrund der Bodenverhältnisse an den Stellen, an denen Versickerungsmulden ausgebildet werden sollen, ein Bodenaustausch durch ein Bodenmaterial mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit erfolgen.
Es ist zu berücksichtigen, dass mindestens 8,0 Prozent der jeweiligen Grundstücksgröße für eine entsprechende Versickerung vorzuhalten sind.

Baugrundbegutachtung
Es wird dringend empfohlen, den grundstücksspezifischen Bodenaufbau im Rahmen einer Baugrundbegutachtung erkunden zu lassen.

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Es besteht ein konkreter Hinweis auf Kampfmittel- bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelräumdienst ein Ortstermin zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Verbesserung des Lokalklimas
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

a) Fassadenbegrünung entweder mit Seilstrukturen und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können (wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich)

Wasserbehördliche Erlaubnisse
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Entnahme von Grundwasser (temporär oder dauerhaft), dem Einbau von RC-Material (Recycling-Baustoffe), der Nutzung von Erdwärme sowie dem Anlegen von Gartenteichen, die durch Niederschlagswasser gespeist werden sollen, die erforderlichen wasserbehördlichen Erlaubnisse einzuholen sind.

Schutz des belebten Oberbodens
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser 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 zu beachten.

Baumschutzsatzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

Bodendenkmal
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. 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 Denkmalbehörden und Denkmalpflegeämter können insbesondere verlangen, rechtzeitig vor Beginn eines Eingriffs Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung von Denkmälern oder zu deren Bergung zu erhalten.

Bergwerksfelder
Das Plangebiet befindet sich über dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 11", über dem Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 3/5" sowie über dem auf Raseneisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Minerva".

Sonderlandeplatz Wesel-Römerwardt - Platzrundenverlauf
Das Plangebiet liegt im Platzrundenverlauf des Sonderlandeplatzes Wesel-Römerwardt. Aufgrund der Lage ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen.

Artenschutz
Hinsichtlich Fäll- und Rodungsarbeiten wird auf die Verbotstatbestände des § 39 BNatSchG verwiesen.

Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anhang
Anhang der textlichen Festsetzungen

Liste A
für naturnahe Flächen

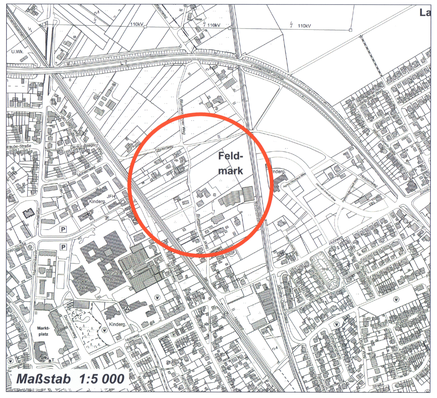
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste B
Bäume (auch Straßenbäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Liste C
Heckenpflanzen

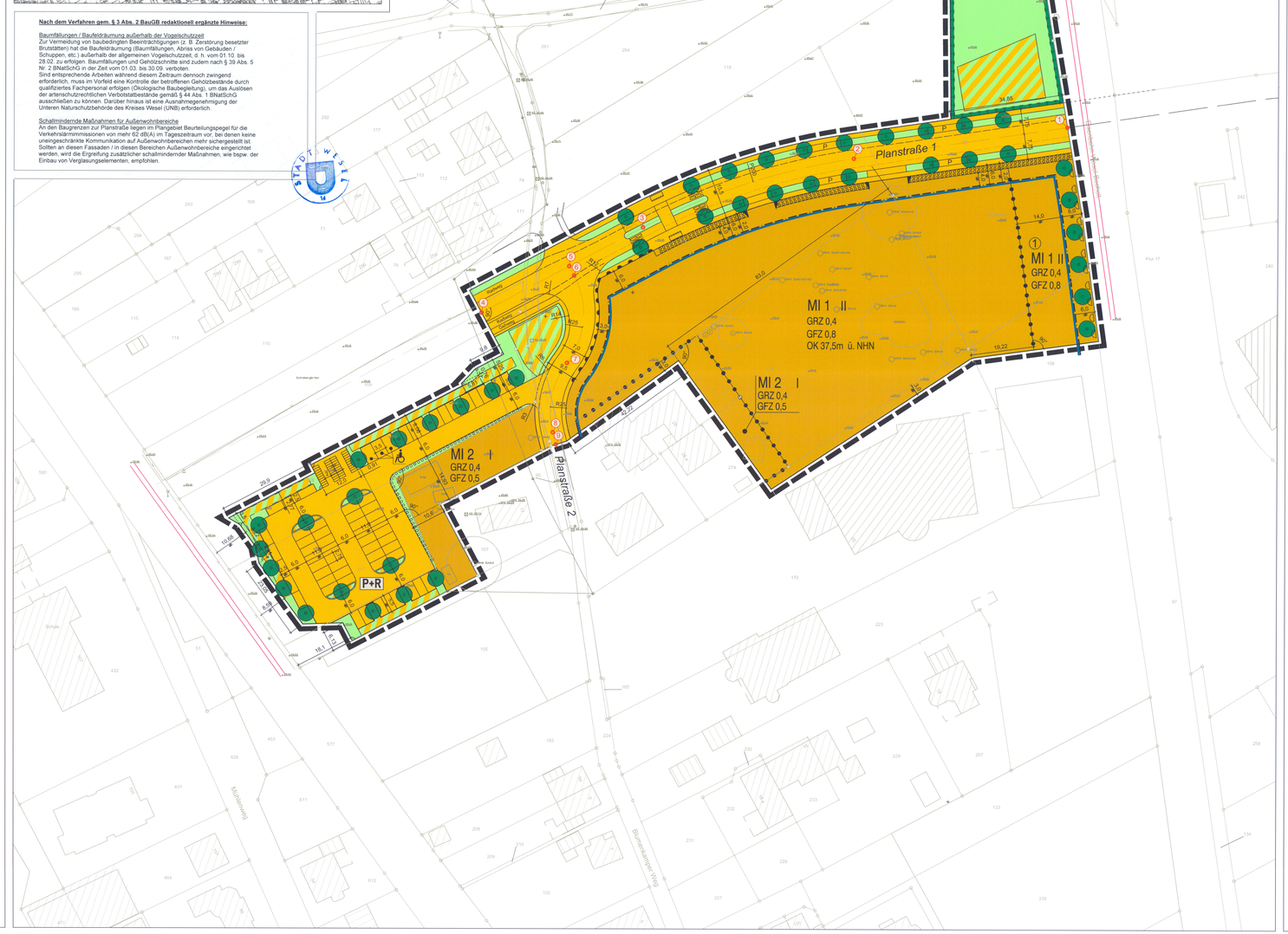
Acer campestre	Feldahorn
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles in Arten und Sorten	Scheinquitte
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster in Arten und Sorten	Felsenmispel
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Deutzia in Arten und Sorten	Deutzie
Ilex in Arten und Sorten	Ilex, Stechpalme
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster
Mahonia aquifolium	Mahonie
Philadelphus in Arten und Sorten	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa in Arten und Sorten	Rosen
Spiraea in Arten und Sorten	Spierstrauch
Symphoricarpus in Arten und Sorten	Schnee- und Purpurbeere
Taxus in Arten und Sorten	Eibe



Nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB redaktionell ergänzte Hinweise:

Baumfällungen / Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit
Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (z. B. Zerstörung besetzter Brutstätten) hat die Baufeldräumung (Baumfällungen, Abriss von Gebäuden / Schuppen, etc.) außerhalb der allgemeinen Vogelschutzzeit, d. h. vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Baumfällungen und Gehölzschnitte sind zudem nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. verboten.
Sind entsprechende Arbeiten während diesem Zeitraum dennoch zwingend erforderlich, muss im Vorfeld eine Fläche der betroffenen Gehölzbestände durch qualifiziertes Fachpersonal erfolgen (Ökologische Baubegleitung), um das Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Darüber hinaus ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel (UNB) erforderlich.

Schallmindernde Maßnahmen für Außenwohnbereiche
An den Baugrenzen zur Planstraße legen im Plangebiet Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen von mehr 62 dB(A) im Tageszeitraum vor, bei denen keine uneingeschränkte Kommunikation auf Außenwohnbereichen mehr sichergestellt ist. Sollten an diesen Fassaden / in diesen Bereichen Außenwohnbereiche eingerichtet werden, wird die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen, wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen, empfohlen.



ETRS89.UTM - 32N Koordinaten

Rechtswert	Hochwert
Planstraße 1	
① 335274.716	5728156.625
② 335209.292	5728146.861
③ 335144.703	5728125.526
④ 335095.272	5728099.165
Planstraße 2	
① 335122.181	5728113.515
② 335123.774	5728110.641
③ 335121.555	5728083.745
④ 335117.217	5728062.491
⑤ 335118.166	5728058.731

Punkt 1 und 9 legen nur die Achsrichtung fest.

Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

- MI 1 / MI 2 — Mischgebiet
- MI 1 ① — Mischgebiet, *siehe Textfestsetzungen § 3*
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- OK 37,5m ü. NHN — Oberkante, als Höchstmaß über NHN
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Parkplatz
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Versickerungsmulden
- P+R — Park & Ride
- Behindertenstellplatz
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 2,0m — Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zugangsverbot lückenlose Einfriedung Höhe min. 1,20m
- Anpflanzen: Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 1 — Bemaßungspunkte
- Parallelzeichen

Bestand

- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 275 — Flurstücksnummer
- Baum
- Elektrokasten
- Kanal
- Zaun
- offene Halle
- Schild
- Mast
- Wasserschieber
- 20.36 — vorhandene Geländehöhen
- Hydrant
- Straßeneinlauf
- Kabelschacht
- Eisenbahnstrecken
- Litfaßsäule / Lüftungsrohr

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW 1994 S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bekanntmachungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BekanntVO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der zurzeit geltenden Fassung.

Hinweis

Die Rechtsgrundlagen gelten für die jeweiligen Verfahrensschritte in der zum Zeitpunkt ihrer Durchführung gültigen Fassung.

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 19.06.2025 Hämisch
Team Bauleitplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 20.04.2024 wird bescheinigt:

Wesel, den 17.6.2025

Der Rat der Stadt Wesel hat am 20.05.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2025 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 10.07.2025 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2025 in der Zeit vom 28.07.2025 bis einschl. 29.08.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Wesel, den 19.08.2025 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 14.12.2025 gem. § 10 (3) BauGB i.V.m. § 7 (4 u. 7) GO. NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW, 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.

Wesel, den 19.12.2025 Rainer Benien Bürgermeister

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 17.6.2025

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 08.07.2025 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Wesel, den 09.07.2025 Ulrike Westkamp Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 16.12.2025 gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 17.12.2025 Rainer Benien Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 155

"An der Bocholter Bahn"

Blatt A *Dieser Plan besteht aus Blatt "A" und "B", die textl. Festsetzungen für beide Pläne befinden sich auf Blatt "A"*

Orginalausfertigung	*Maßstab 1: 500*

Hansestadt Wesel am Rhein
Fachbereich 1
Team 14 Bauleitplanung

N W O S



Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3634) in der zurzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017 S. 3786) in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW 1994 S. 666) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) in der zurzeit geltenden Fassung.

Bekanntmachungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BekanntVO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516) in der zurzeit geltenden Fassung.

Hinweis

Die Rechtsgrundlagen gelten für die jeweiligen Verfahrensschritte in der zum Zeitpunkt ihrer Durchführung gültigen Fassung.

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 12.06.2025
Hansch
Team Bauleitplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 24.11.2024 wird bescheinigt.

Wesel, den 17.6.2025

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 17.6.2025

Der Rat der Stadt Wesel hat am 20.05.2025 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.07.2025 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 10.07.2025
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 08.07.2025 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB im Internet zu veröffentlichen und öffentlich auszulegen.

Wesel, den 09.07.2025
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen sind gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.07.2025 in der Zeit vom 11.08.2025 bis einschl. 12.09.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

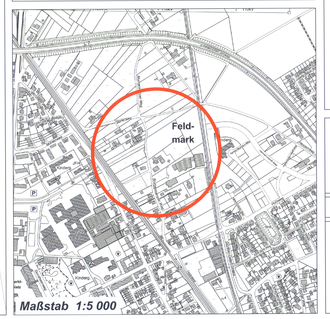
Wesel, den 30.07.2025
Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 16.11.2025 gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 17.11.2025
Rainer Benien
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 17.11.2025 gem. § 10 (3) BauGB i.V.m. § 7 (4 u. 7) GO NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW, 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.

Wesel, den 19.11.2025
Rainer Benien
Bürgermeister



Plan mit Kennzeichnung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 in dB(A) und Festsetzung der Höhen der Verkehrsflächen

Zeichenerklärung

Darstellung / Festsetzung

- <= 70 mit Isophonenlien
- <= 75 mit Isophonenlinien
- <= 80 mit Isophonenlinien
- 2.5% — gepl. Gefälle
- × 24,61 — Ausbauhöhen der Verkehrsflächen in m über NHN
- gepl. Ablauf
- Mulde 1 — gepl. Versickerungsmulde mit Nummer
- gepl. Entwässerungsrinne
- gepl. Böschung

Bestand

- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 275 — Flurstücksnummer
- Baum
- Elektrokasten
- Kanal
- Zaun
- offene Halle
- Schild
- Mast
- Wasserschieber
- 20.36 — vorhandene Geländehöhen
- Hydrant
- Straßeneinlauf
- Kabelschacht
- Eisenbahnstrecken
- Litfaßsäule / Lüftungsrohr

Bebauungsplan Nr. 155

"An der Bocholter Bahn"

Blatt B

Dieser Plan besteht aus Blatt "A" und "B". die textl. Festsetzungen für beide Pläne befinden sich auf Blatt "A"

Orginalausfertigung | *Maßstab 1: 250*

Hansestadt Wesel
am Rhein
Fachbereich 1
Team 14 Bauleitplanung