## Textliche Festsetzungen:

**Sondergebiet Verwaltung**
**§ 1**
Das sonstige Sondergebiet "Büro und Verwaltung" dient überwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Anlagen aus dem Bereich Informationstechnologie und Informationsdienstleistungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

**(1)**
Allgemein zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Call Center,
- Gewerbebetriebe aus den Bereichen der Telekommunikation, der Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie und Informationsdienstleistungen,
- Gebäudeinterne Technik- und Lagerflächen,
- Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Kantinen) und dazugehörige Küchen,
- Betriebskindertagesstätten für die vorgenannten Nutzungen, Einrichtungen und Unternehmen,

soweit diese Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

**(2)**
Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie hauptsächlich dem Betrieb der unter Punkt (1) genannten Nutzungen dienen,
- Einrichtungen für Wissenschaft, Forschung und Entwicklung,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. B. Ärztezentrum/Tagesklinik/Ambulanz),
- Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke,

soweit diese Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Aus dem Ursprungsplan Nr. 163 A " Am Regnit" übernommene Festsetzungen:

**Maß der baulichen Nutzung**
**§ 2**
Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.

**Flächen für Anpflanzung**
**§ 3**
In den Flächen für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) Parallel zur Schermbecker Landstraße - B 58 - sind die Grundstücksbereiche in einer Breite von 15 m bzw. 10 m mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:
1.) Bäume, zweireihig, in versetzter Anordnung, Baumabstand 6 - 8 m.
2.) Sträucher in Dreieckspflanzung 1,5 m/1,5 m/1,5 m.

b) Der zwischen Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet liegende Grundstücksbereich ist in einer Breite von 5,0 m - mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:
1.) Bäume einreihig, Abstand 6 - 7 m
2.) Sträucher je 1 Stück pro m²

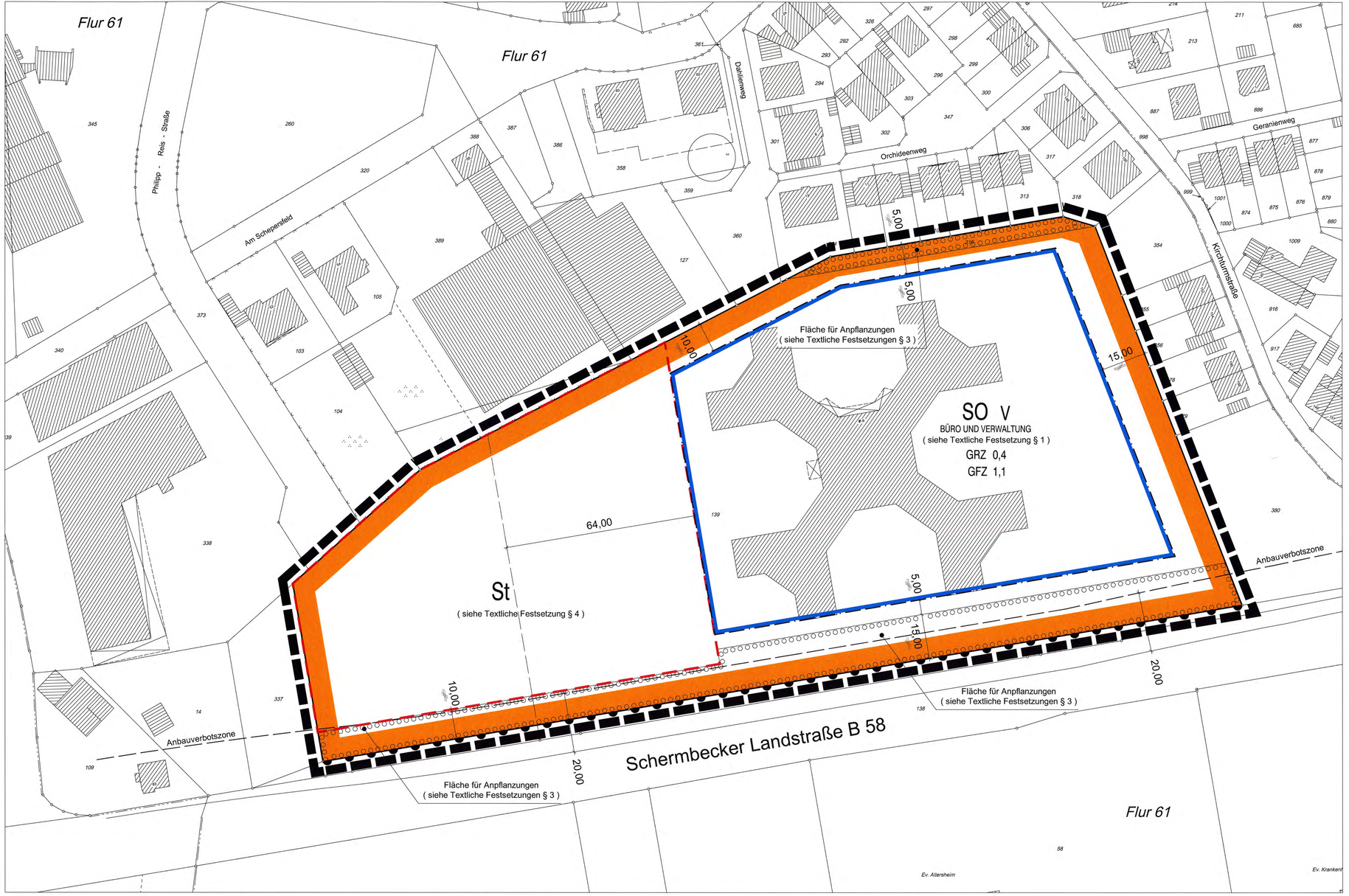
**Stellplätze**
**§ 4**
Oberirdische Flächen für Stellplätze sind in Abständen von höchstens 4 Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einheimischen, hochstämmigen und großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die zugehörigen Pflanzräume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und sind durch Hochborde vor Befahren zu sichern.

**Hinweise:**

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind sämtliche Flächen, die von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren befahren werden, wasserundurchlässig zu befestigen und zu entwässern.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 13" sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 39".

Das Plangebiet wird im Süden von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 58 begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraßen. Auf die diesbezüglichen Rechtsvorschriften, insbesondere den § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen. U. a. dürfen außerhalb der Baufelder in der Anbauverbotszone Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere bauliche Anlagen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz) gelten auch für Anlagen der Außenwerbung ("Werbeverbotszone"). Entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist eine lückenlose dauerhafte nicht übersteigbare Einfriedung erforderlich. Die Freihaltung der Sichtdreiecke ist hierbei zu beachten. Auf die konkreten Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wird verwiesen.




## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

SO (offenes Bau) — Sonstige Sondergebiete - Büro und Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1,1 — Geschoßflächenzahl

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

V — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St — Stellplätze

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).

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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV.NW S. 688).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV.NW S. 863)

**Aufstellungsvermerke**

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
Peus
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Wesel, den 08.04.11

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Deutlichkeit nach dem Stand vom 07.03.2008 wird bescheinigt.

Wesel, den 07.03.2008

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung kann dem Ursprungsplan Nr. 163 " Am Regnit " entnommen werden.

Zu diesem Planentwurf und der Entwurfsbegründung wurde der betroffenen Öffentlichkeit nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.08.11 in der Zeit vom 14.09.11 bis einschl. 13.10.11 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 16.05.11

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 05.09.11 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungs - begründung gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 04.07.11

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 10.08.11 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) und 52 (3) GO NRW 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.

Wesel, den 11.08.11

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

# Bebauungsplan Nr. 163
## "Am Regnit"
### Vereinfachte Änderung "A"

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

**Hansestadt Wesel**
**Die Bürgermeisterin**
**Fachbereich 1**
**Team Bauleit - und Verkehrsplanung**