Textliche Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung
§ 1
Das festgesetzte SO-Gebiet 'Hotel' dient der Errichtung einer Hotelanlage. Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

§ 2
Zulässig sind ausschließlich:

- Beherbergung, im Sinne einer zeitlich beschränkten Unterkunft von Gästen mit insgesamt max. 150 Betten

- dem Beherbergungsbetrieb zugeordnete
  - Kioske
  - Boutiquen/Modegeschäfte
  - Friseur-/Kosmetiksalons
  - Sport- Gymnastik- und Fitnessräume und - einrichtungen (u. a. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Kraftraum, Tennisplatz, Tennis-/Sporthalle)
  - weitere Gasträume (wie Soeise-, Gesellschafts-, Konferenz-, Tagungs- und Versammlungsräume) bis zu einer Größe von max. 100 qm je Raum, darüber hinaus eine Diskothek mit max. 300 qm Tanzaaalfläche sowie ein Saal mit max. 250 qm Fläche
  - Rezeptionen, Empfangsbereiche
  - Verwaltungsräume, sowie erforderliche Nebenräume (wie Toiletten und Sozialräume für Betriebsangehörige) und Wirtschaftsräume (wie Trockenräume und Vorratsräume)
  - Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB, sowie Stellplätze und Garagen
  - max. insgesamt 3 Wohnungen für Betriebsangehörige

  Die Verkaufsfläche der Läden/Boutiquen darf insgesamt max. 200 qm betragen.

- Restauration (insgesamt max. 250 qm Fläche für den/die Gastraum/-räume) mit Kegelbahnen/Bowlingbahnen

- Freiausschank

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB, deren Größe 100 qm Fläche übersteigt, sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Außensportanlagen sind, davon abweichend, außerhalb der Baugrenzen auf insgesamt max. 1.400 qm Fläche zulässig.

Im Bereich C des Baufeldes sind ausschließlich dem Beherbergungsbetrieb zugeordnete
Sport- Gymnastik- und Fitnessräume und - anlagen zulässig.
(u. a. Sauna, Solarium, Schwimmbad, Kraftraum, Tennisplatz, Tennis-/Sporthalle).

§ 3
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist festgelegt auf 0,8.

Bauweise
§ 4
Es gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf jedoch mehr als 50 m betragen.

Höhe baulicher Anlagen/Geschossigkeit
§ 5
- Im Bereich A des Baufeldes gilt:
  Zulässig ist max. ein Geschoss.
  Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 25,0 m über NN betragen.
- Im Bereich B des Baufeldes gilt:
  Zulässig sind max. zwei Geschosse.
  Die Firsthöhe darf max. 34,0 m über NN und die Traufhöhe max. 28,0 m über NN betragen.
- Im Bereich C des Baufeldes gilt:
  Zulässig ist max. ein Geschoss.
  Die Höhe baulicher Anlagen darf max. 29,0 m über NN betragen.
- Im Bereich D des Baufeldes gilt:
  Zulässig sind max. zwei Geschosse.
  Die Firsthöhe darf max. 34,0 m über NN und die Traufhöhe max. 28,0 m über NN betragen.
- Im Bereich E des Baufeldes gilt:
  Zulässig ist max. ein Geschoss.
  Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 25,0 m über NN betragen.

Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
§ 6
Ein Teil der festgesetzten Bauzone (des durch Baugrenzen markierten Baufeldes) liegt innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 58 (siehe nachrichtliche Übernahme/Darstellung in der Planzeichnung). Dieser Teil der Bauzone ermöglicht erst eine auf dieser Festsetzung basierende Bebauungsmöglichkeit, wenn die Anbauverbotszone entfallen ist bzw. der Straßenbaulastträger von den Verboten in der Anbauverbotszone entsprechend befreit.
Bis zum Eintritt dieses Umstandes ist die Fläche als Teil des Sondergebietes ohne Bauzone (d. h. ohne durch Baugrenzen markiertes Baufeld) zu betrachten. Es gelten die entsprechenden Regelungen in der Anbauverbotszone (siehe Hinweise).
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Schallschutz
§ 7
Passive Maßnahmen:

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

Lärmpegelbereich	Lage	$R'_{w,ges}$ erforderlich in dB für Wohnnutzung
III	sämtliche Fassaden	35
IV	in der Gebäudeärmkarte gekennzeichnete Fassaden	40
V	in der Gebäudeärmkarte gekennzeichnete Fassaden	45
VI	in der Gebäudeärmkarte gekennzeichnete Fassaden	50

Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen erforderlich sind.

Der für den betreffenden Gebäudeabschnitt oder das Geschoss einzuhaltende Lärmpegelbereich ist im Einzelnen in einer Gebäudeläm- und Lärmkontingentierungskarte dargestellt, die als Grafik in den Bebauungsplan aufgenommen ist.

Aktive Maßnahmen:

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Teilflächen TF1 bis TF4 des Bebauungsplangebietes Emissionskontingente LEK,i gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Die Teilflächen TF1 bis TF4 sind im Einzelnen in einer Gebäudeläm- und Lärmkontingentierungskarte dargestellt, die als Grafik in den Bebauungsplan aufgenommen ist.

TF Nr.	LEK,i [dB(A)/m²] tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	LEK,i [dB(A)/m²] nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
TF 1	68	53
TF 2	62	47
TF 3	63	48
TF 4	65	50

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente LEK,i die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{IK,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})} / \mathrm{dB}\ \mathrm{dB}$$

mit
$L_{IK,j}$ = Immissionskontingent in dB(A)
$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
$\Delta L_{i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß $\quad \Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg\left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)}\right) \mathrm{dB}$
S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
$s_{i,j}$ = Abstand zwischen der Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents LIK_j ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel Lr gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent LIK nicht überschreiten. (Lr ≤ LIK_j).
Den Festsetzungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht Vi, 6441-1 vom 23.03.2007 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

Behandlung des Regenwassers
§ 8
Im Plangebiet gilt:
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone (Mulden, Rigolen etc.) zu versickern.

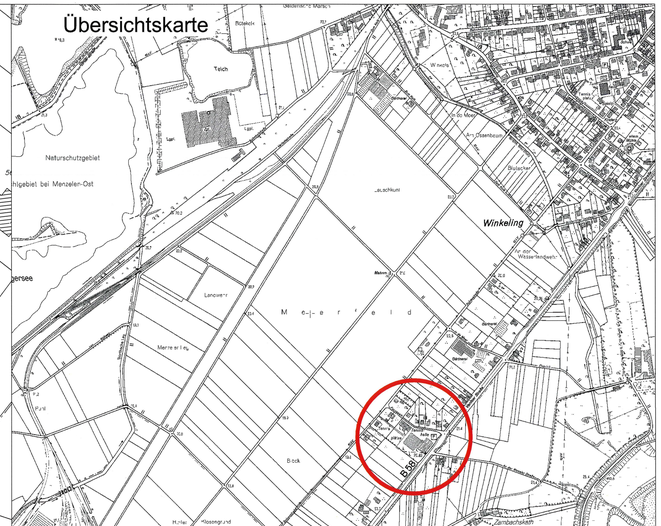
Befestigte Flächen
§ 9
Im Plangebiet gilt:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass abfließendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann, oder das Niederschlagswasser durch andere Entwässerungssysteme vor Ort versickert wird.

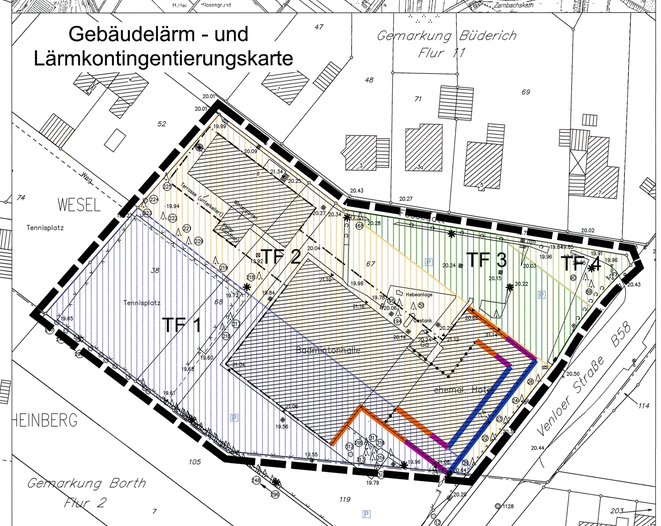
Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 2 BauGB):
1.
Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfelds "Wallach 3".

Hinweise:
1.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.
2.
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 (z. B. DIN) zu beachten.
3.
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a
Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen (siehe Pflanzliste E; die Pflanzliste ist dem Anhang des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu entnehmen)
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
4.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Karteiunterlage liegt das Plangebiet am Rande des ehemaligen Bombenabwurfgebiets. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. 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.
5.
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.
6.
Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.
- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Emdhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Emdhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Einbau einer schalldämmenden Lüftung, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen

7.
Das Plangebiet wird im Süd-Osten von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 58 begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraße. 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. Das Sichtdreieck zwischen der Bundesstraße 58 und der Straße Fossegatt ist ab einer Höhe von 80 cm von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.
8.
Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbands Poll.







Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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 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 0 4.05.2004 (GV.NW S. 259)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 21.03.2007

Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 14.03.2007 wird bescheinigt:

Wesel, den 22.03.2007

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 22.03.2007

Der Rat der Stadt Wesel hat am 02.03.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2004 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 25.03.2004

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 24.04.2007 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 25.04.2007

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.05.2007 in der Zeit vom 14.05.2007 bis einschl. 22.06.2007 öffentlich ausgelegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

Wesel, den 25.06.2007

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 28.06.2007 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 28.08.2007

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 27.02.2008 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.

Wesel, den 07.03.2008

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

- SO HOTEL — Sondergebiete
- II — Zahl der Vollgeschosse
- Baugrenze
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Anbauverbotszone (siehe Textliche Festsetzungen)

Kennzeichnung und Nachrichtliche Übernahme

- Lärmpegelbereich VI
- Lärmpegelbereich V
- Lärmpegelbereich IV
- TF 1 68/53 dB(A)/ qm
- TF 2 62/47 dB(A)/ qm
- TF 3 63/48 dB(A)/ qm
- TF 4 65/50 dB(A)/ qm

Bestand

Bestand Planung

- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 155 — Flurstücksnummer
- Elektrokasten
- Kanal
- Mauer
- Zaun
- offene Halle
- Grünfläche
- P — Parken
- Nadelbaum
- Baum

Bebauungsplan Nr. 174
" Solvaystraße / Fossegatt "

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team 14 Bauleit-und Verkehrsplanung

N O S

Solvaystraße / Fossegatt

174