Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1
Im GE-Gebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. Im MI-Gebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,6.

Einzelhandel

§ 2
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet und im MI-Gebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
(Schreib-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Akustik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Kinderwagen/Babyartikel***
Kunstgewerbe/Bilder
Medien***
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel
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

Ausnahmen für den Verkauf von Waren aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
§ 3
Ausnahmsweise zulässig sind Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe mit Verkauf von Waren aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher. Diese Betriebe können sich in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn die Waren, die verkauft werden in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen.
Die Verkaufsfläche für Waren aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist je Betrieb auf 20 %, maximal 100 m² der Betriebsfläche begrenzt.

Betriebsleiterwohnungen
§ 4
Im GE-Gebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter) nur im Obergeschoss der Gebäude zulässig. Max. 10% der Wohnfläche einer Wohnung kann dabei im Erdgeschoss liegen.

Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes
§ 5
Im GE-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 und Betriebe mit vergleichbarem Störgrades unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Die für die Teilgebiete festgesetzten Emissionskontingente sind einzuhalten.

Begrenzende Bestimmungen auf Grundlage der Störfallverordnung
§ 6
Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Vergnügungsstätten
§ 7
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in den GE-Gebieten die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig. Ebenso sind gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO 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.
Ebenso sind im Gewerbegebiet Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, ausgeschlossen.

Windkraftanlagen
§ 8
Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie gemäß § 1 Abs. 5 im Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den GE- und MI-Gebieten Kleinwindenergieanlagen (Rotordurchmesser) ausgeschlossen.

Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
§ 9
Die Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die Ortszufahrt nach Büderich in die Straßenbaulast der Stadt Wesel übergegangen ist bzw. der Straßenbaulastträger seine Zustimmung erteilt. Bis zum Eintritt dieses Umstandes sind die auf Grundlage des Bebauungsplanes entwickelten Nutzungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Bauweise
§ 10
Im GE-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Gebäude ist nicht auf 50 m beschränkt.
Im MI-Gebiet gilt die offene Bauweise.
(§ 22 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen
§ 11
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der dem Baukörper zugerordnete öffentliche Verkehrsfläche.

Obere Abschluss von Werbeanlagen
§ 12
Im Gewerbegebiet gilt: Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 Bau O NW maximal 2,0 m über der höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen liegen.

Behandlung des Regenwassers
§ 13
Das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen ist der öffentlichen Regenwasserbehandlung zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist.

Das Regenwasser von befestigten Flächen und sonstigen befestigten Flächen ist der öffentlichen Abwasserwasserbehandlung zuzuführen.

Schallschutz

Aktive Maßnahmen (Emissionskontingente)
§ 14
Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbeflächen TF, bis TF, die Bebauungsplanbezogenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

TF Nr.	L_{EK} [dB(A)/m²] tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	L_{EK} [dB(A)/m²] nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
1	60	45
2	60	45
3	55	40

Ausgehend vom Ist- Lagepunkt gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose (Gauß-Krüger Koordinaten: 33 40 638.0 / 57 22 265) sind folgende Zusatzkontingente zulässig.

Sektor	Winkel von	Winkel bis	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ Tag / Nacht
1	132°	223°	1 / 1
2	223°	238°	3 / 3
3	238°	271°	7 / 7
4	271°	292°	0 / 5
5	292°	342°	4 / 9

Der Nachweis ist gemäß den Regeln der DIN 45691, Ausgabe Dezember 2006 zu führen.

Die Gewerbeflächen TF1 bis TF3 sind dem auf der Planzeichnung abgebildeten "Lageplan mit Darstellung der Immissionsorte und der Kontingentierung" zu entnehmen.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht F 6637-1 vom 30.11.2012 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

Hinweis: Die DIN 45691 (Dezember 2006) sowie die TA-Lärm (26.08.1998) sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 238), während der Dienstzeiten einzusehen.

Passive Maßnahmen (Lärmpegelbereiche)
§ 15
Zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm) sind technische Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Gebäudeseiten (Fassaden), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, vorzusehen. Entsprechend der Lage der Fassaden in den Lärmpegelbereichen muss gewährleistet sein, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Die Lärmpegelbereiche sind dem auf der Planzeichnung abgebildeten "Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109" zu entnehmen.

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen. An den betroffenen Fassaden mit Verkehrslärmimmissionen zum Nachtzeitraum von über 60 dB(A) sind keine Fenster zu Schlafräumen anzuordnen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen führen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, als Bestandteil der Bauvorlagen, ein auf den Einzelfall abgestellter Nachweis gemäß DIN 4109 der korrekt entsprechenden Schalldämmung zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sowie die DIN 18 005, Teil 1 (Juli 2002) und die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (Mai 1987) sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 238), während der Dienstzeiten einzusehen.

Gringesetallende und ökologische Maßnahmen

Stellplatzbegrünung
§ 16
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist bei Anlage von notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 BauO NRW je angefangener 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die zugehörige Pflanzfläche muss mindestens 9 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Stammumfang mind. 16-18 cm. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume werden die Arten der Liste B des Anhangs empfohlen.

Straßenbäume / Baumstandorte
§ 17
Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5,0 m abgewichen werden. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume werden die Arten der Liste B des Anhangs empfohlen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünflächen
§ 18
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Arten der Liste A im Anhang zu bepflanzen, Abstand 1,5 X 1,5 m, (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2 mal verschulte Ware), auf je 100 m² ist ein Baum aus der Liste B zu pflanzen (Qualität: Hochstamm mindesten Stammumfang 16/18 bzw. mindestens 50 % der Bäume als Stammbüsche).

Ausgleichsmaßnahmen

§ 19
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes auf den MSPE-Flächen (MSPE = Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt. Die Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Es sind auszuführen:
- auf der MSPE-Fläche 1:
Im Abstand von 5 m zu den Leitungstrassen ist entlang der Grenze der Bauflächen eine 5reihige Gehölzreihe mit Gehölzen der Liste A im Anhang festgesetzt. Abstand 1,5 x 1,5 m (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2mal verschulte Ware).
Auf je 10 Rm dieser Pflanzung ist ein Baum aus der Liste B im Anhang (nur unterstrichene Arten) zu pflanzen (Qualität: Hochstamm mindestens Stammumfang 25/30 Hochstamm und mindestens 50% der Bäume als Stammbüsche).
Die restlichen Flächen sind als Mähwiesei-weide mit autochthonem Saatgut anzusäen bzw. zu optimieren.

- auf der MSPE-Fläche 2:
Es ist entlang der südlich an das vorhandene Wohngebiet angrenzenden Grenze der MSPE-Fläche eine 5reihige Gehölzreihe mit Gehölzen der Liste A im Anhang festgesetzt. Abstand 1,5 x 1,5 m (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2mal verschulte Ware). Auf je 10 Rm dieser Bepflanzung ist ein Baum aus der Liste B im Anhang zu pflanzen (Qualität: Hochstamm mindestens Stammumfang 16/18 und mindestens 50% der Bäume als Stammbüsche). Die restlichen Flächen sind als Mähwiesei-weide mit autochthonem Saatgut anzusäen bzw. zu optimieren. Die Grünflächen dienen als Ausgleichflächen für Gänse und sind durch die Bewirtschaftung bzw. Pflege auf dieses Ziel zu optimieren (Herbstmahd).

- auf der MSPE-Fläche 3:
Es ist im Abstand von 5 m entlang der nächstliegenden Baugrenzen eine 5reihige Gehölzreihe mit Gehölzen der Liste A im Anhang festgesetzt. Abstand 1,5 x 1,5 m (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2 mal verschulte Ware).
Auf je 10 Rm dieser Bepflanzung ist ein Baum aus der Liste B im Anhang zu pflanzen (Qualität: Hochstamm mindestens Stammumfang 16/18 und mindestens 50% der Bäume als Stammbüsche).

- auf derMSPE-Fläche 4:
Es ist entlang der südlich ausgeschieten Grenze der MSPE-Flächen (entlang der vorhandenen Wohnbebauung) eine 5reihige Gehölzreihe mit Gehölzen der Liste A im Anhang festgesetzt. Abstand 1,5 x 1,5 m (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2 mal verschulte Ware)
Auf je 10 Rm dieser Bepflanzung ist ein Baum aus der Liste B im Anhang zu pflanzen (Qualität: Hochstamm mindestens Stammumfang 16/18 und mindestens 50% der Bäume als Stammbüsche).

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Außerstatistische Regelwerte
Festsetzungen zugrunde gelegte außerstatistische Regelwerte sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienstzeiten einzusehen.

Lage über Bergwerksfeldern / Bergsenkungen
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Wallach 3". Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich des aktiven Steinsalzbergwerkes "Borth". Bergbauliche Einwirkungen sind daher nicht auszuschließen.

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen nach Bundesbergrecht
Das Plangebiet liegt im Senkungsbereich unter dem zur Zeit und in Zukunft Senkungen durch den Steinsalzabbau zustande kommen.
Eventuell erforderliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gemäß § 110, 111 BBergG bei Kanalbauvorhaben und der Errichtung von Bauwerken sind mit der Cawiy GmbH, Xantener Straße 237, 47495 Rheinberg, abzustimmen.

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Alliierten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die erforderlichen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Dem Kampfmittelräumdienst liegen konkrete Hinweise vor auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln. Bei entsprechenden Arbeiten in diesen Bereichen sind die vorgeschriebenen und erforderlichen Maßnahmen zu treffen (u. a. Sicherheitsdetektion, Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst).

Deichverband
Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll.

Deichschutzzone
Das Plangebiet liegt teilweise in der Deichschutzzone III.
Die Deichschutzverordnung ist zu beachten.

Gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern 1. Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf - Deichschutzverordnung vom 02.08.2000 - bedürfen nachfolgende Maßnahmen in der Deichschutzzone III einer deichaufsichtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf.

Als wesentlichen Eingriffe in die Deichsicht/en, insbesondere
1. die Errichtung, der Abriss oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen.
2. die Errichtung oder Veränderung von Anlagen zur Sand-, Kies- oder Tongewinnung.
3. Bohrungen, Vertiefungen der Erdoberfläche und die Entnahme von Erde oder sonstigen Material.

Hochwasserschutz
Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte "Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel" ist für das Plangebiet eine Geländehöhe um die 20,5 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser von 2004 (BHW 2004) zugrunde, das bei ca. 23,43 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet im potentiell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

Risikogebiet
Der Rhein ist als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bestimmt worden.

Grundwasserstand
Vor Baubeginn ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Bodendenkmal
Das Auffinden 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.

Höhe baulicher Anlagen
Die Planung oder Realisierung von auch z. B. untergeordneten Gebäudeteilen oder von Antennen, die mindestens oder zusammen eine Höhe von 25 m über Grund überragen, ist mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Schallschutzempfehlungen
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
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Einbau einer schalldämmenden Lüftung, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen.

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 (z. B. DIN) zu beachten.

Verbesserung des Lokalklimas
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
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

Regenwasser
Zur Behandlung des auf Dachflächen anfallenden Regenwassers wird eine Dachbegrünung empfohlen.

Bepflanzung der privaten Grünflächen
Für die privaten Grünanlagen wird die Auswahl der Bepflanzung gemäß der Listen A und B im Anhang empfohlen.

Lichtimmissionen
Zur Minderung der Lichtimmissionen sind folgende Maßnahmen empfohlen:
a) Begrenzung der Höhe von Werbeanlagen auf 14 m, über Geländehöhe
b) Abstrahlung auf einem Winkel maximal 85°, besser 70° oder weniger zur Vertikalen und mit asymmetrischer Lichtverteilung
c) Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen oder wo möglich Natrium-Niederdrucklampen
d) Ausrichtung der Leuchten zur Vermeidung von Lichtreinstrahlung in das Vogelschutzgebiet.

Überboden aus Straßenbaumaßnahmen
Der Oberboden aus den Straßenbaumaßnahmen ist auf dem angrenzenden Grundstück Gemarkung Büderich, Flur 32, Flurstück 61 (ehemalige Kläranlage) als Abdeckung einzubauen.

Bauzeitenbeschränkung
Zum Schutz der überwinternden Gänse ist die Bautätigkeit auf die Zeit vom 1. März bis zum 30.OKtober eines jeden Jahres zu konzentrieren.

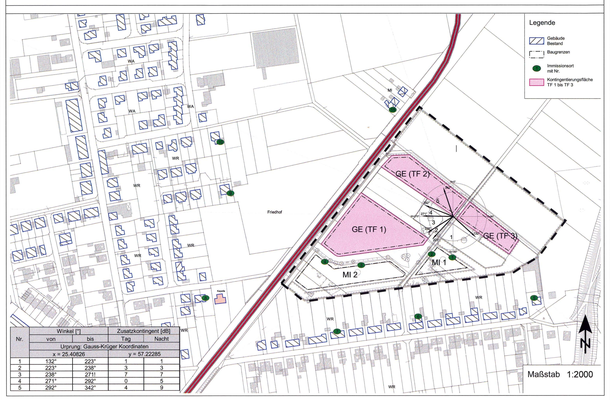
Baubegleitung
Während der Planung und Realisierung der einzelnen Bauprojekte ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Dabei ist insbesondere auf die Berücksichtigung der Bauzeitenfenster und der Vorgaben für die Beleuchtungseinrichtung und für die privaten MSPE-Flächen zu achten

Grundwassermessstelle
Im südlichen Bereich des Fuß- und Radweges besteht eine von der LINEG betriebene Grundwassermessstelle. Diese ist im Zuge der Ausbauplanung zu erhalten.

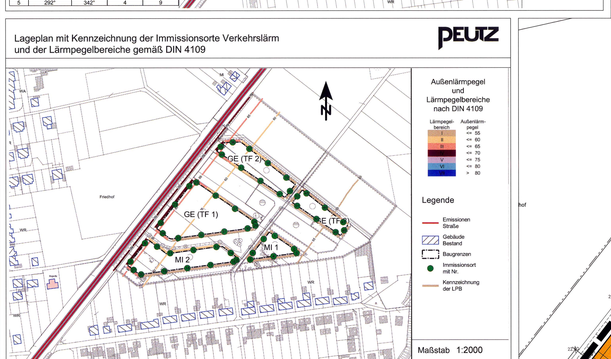
Abwasserleitungen/Schutzstreifen
Am nördlichen Rand der festgelegten Gewerbeflächen verlaufen im Bereich der MSPE-Fläche zwei Abwasserleitungen, innerhalb des Schutzstreifens der Druckleitungsanlage der LINEG dürfen keine Bäume 1. und 2. Ordnung gepflanzt werden. Es ist ein Abstand von 3,0 m zum Schutzstreifen einzuhalten. Bei eventuellen Reparaturen müssen Gehölze gegebenenfalls wieder entfernt werden.

Geologische Störung / Bodenverwerfung
Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind Bodenbewegungen durch Vermessungen dokumentiert. Als wahrscheinlich ist eine geologische Störung zu vermuten. Der Bereich wurde daher von einer hochbaulichen Entwicklung ausgenost. Für den Fall, dass die Bewegungen sich zukünftig fortsetzen, wovon nach den vorliegenden Erkenntnissen auszugehen ist, wären spätestens nach einigen Jahren es einem statisch konventionell bemessenen Gebäude Schäden zu erwarten.

Quer über das Plangebiet verläuft eine Geländekante, deren Achse nahezu senkrecht zur Wesseler Straße und dem vorhandenen Wirtschaftsweg liegt. Insgesamt wurde die Zone, die von diesen ungleichmäßigen Bewegungen betroffen ist, gutachterlich auf eine Breite von ca. 45 m abgeschätzt. Die Zone ist im Bebauungsplan markiert. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zutreffen. Im gesamten Plangebiet ist aufgrund des Baugrubgraus eine Absenkung - jedoch recht gleichmäßig (im Süden etwas stärker) - zu beobachten.



Nr.	Winkel [°] von	bis	Zusatzkontingent [dB] Tag	Nacht
Ursprung: Gauss-Krüger Koordinaten				
	x = 25.40629		y = 57.22285	
1	132°	223°	1	1
2	223°	238°	3	3
3	238°	271°	7	7
4	271°	292°	0	5
5	292°	342°	4	9





Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

- MI — Mischgebiete
- GE — Gewerbegebiete
- Baugrenze
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- RW+F — Rad- und Fußweg
- Straßenbegleitgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasser
- Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität
- Öffentliche Grünflächen
- MSPE 1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Anpflanzen: Bäume
- geologische Störung siehe textl. Festsetzungen Hinweise

Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Grenze Deichschutzzone III siehe textl. Festsetzungen Hinweise
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

Bestand

- gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 119 — Flurstücksnummer
- Baum
- Nadelbaum
- Elektrokasten
- offene Halle
- unterirdischer Hydrant
- Mast
- Kanaldeckel
- 20.57 — Geländehöhen
- Zaun
- Hecke
- Gartenland
- Laub- und Nadelbäume

Anhang

Pflanzliste A (Schutzpflanzung, Heister bzw. Sträucher, mindestens 2v verschulte Ware):

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 catharticus	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 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
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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) , zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.N.RW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.04.2013 (GV.NW.S. 194).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000
(GV.NRW.S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV.NRW.S. 142).

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 04.04.2013

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 28.05.2013

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 28.04.2013 wird bescheinigt:

Wesel, den 04.04.2013

Der Rat der Stadt Wesel hat am 15.12.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2011 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 22.12.2011

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 02.07.2013 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 03.07.2013

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.07.2013 in der Zeit vom 05.08.2013 bis einschl. 13.09.2013 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 16.09.2013

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 17.12.2013 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 17.02.2014

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 26.02.2014 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) und 52 (3) GO. NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom 26.08.1999 (GV. NRW.S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2008 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481), 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 27.02.2014

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 222

"Gewerbegebiet Büderich - Nördlich Hagelkreuzweg"

1. Ausfertigung | Maßstab 1:500

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