Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet
§ 1
Im Mischgebiet gilt eine GRZ von 0,6. Maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse.

Einzelhandel
§ 2
Es sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Ziffer 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO im MI-Gebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
(Schnitt-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Austik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus- und Heimtextilien**
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

Festsetzung gem. § 1Abs. 10 BauNVO (Fremdkörperfestsetzung)
§ 3
Änderungen und Erneuerungen des Discounters (Schwerpunkt Lebensmittel) Reeser Landstraße Nr. 87 sind allgemein zulässig.

Vergnügungsstätten
§ 4
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, Bauweise

Bauweise
§ 5
Es 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.
(§ 22 BauNVO)

Fußbodenoberkante
§ 6
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

Höhe baulicher Anlagen
§ 7
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.

Obere Abschluss von Werbeanlagen
§ 8
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.

Schallschutz

Lärmpegelbereiche
§ 9
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 Verkehrstrassen so ausgeführt werden, dass sie, entsprechend nachfolgender Auflistung, folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Lage	$R'_{w,ges}$ erforderlich in dB für Büronutzung	Wohnnutzung
III	sämtliche Fassaden	30	35
IV	seitliche und der Straße zugewandten Fassaden entsprechend der Darstellung des Lärmpegelbereiches in der Planzeichnung	35	40

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

Hinweis:
Die DIN 4109 ist im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen

Stellplatzbegrünung
§ 10
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 m² aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten 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.

Abpflanzung zur freien Landschaft
§ 11
In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung am westlichen Rand des Plangebietes ist zum Zweck der Abgrünung zum freien Landschaftsraum hin der vorhandene Gehölzstreifen zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach den Listen A und B im Anhang vorzunehmen.

Eingrünung der Grundstücksflächen
§ 12
Zur Entwicklung eines Grünstreifens und zur städtebaulichen Einbindung der Nutzungen in den Straßenraum der Reeser Landstraße ist in den Flächen zur Anpflanzung am östlichen Rand des Plangebietes ein Gehölzstreifen mit einer Mischung aus niedrigwachsenden Gehölzen und Bäumen zu entwickeln. Es ist auf Länge der Reeser Landstraße mindestens alle 12 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach den Listen A und B im Anhang vorzunehmen.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Außerstaatliche Regelwerke
Die einigen Festsetzungen zugrunde gelegten außerstaatlichen Regelwerke sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

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

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 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.

Vermutlich liegen dem Kampfmittelräumdienst 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).

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

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.

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

Höhe baulicher Anlagen
Die Planung oder Realisierung von z. B. auch untergeordneten Gebäudeteilen oder von Antennen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

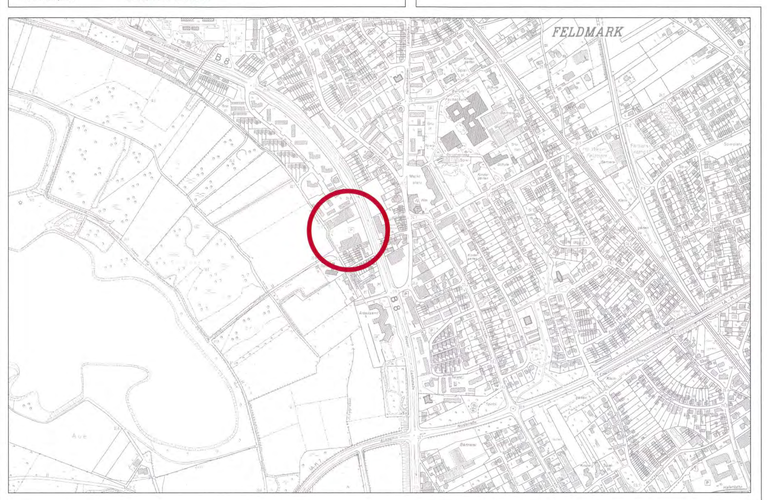
Anhang

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

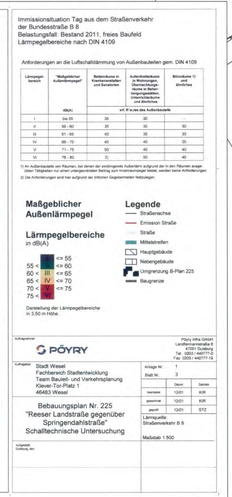
Betula pendula	Weißbirke
Betula pubescens	Sumpfbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	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 excelsiorGemeine	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde







Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

MI — Gemischte Bauflächen
GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
Baugrenze
II — Zahl der Vollgeschosse
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Bestand

Gewerbliche Gebäude
Gebäude
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
365 — Flurstücksnummer
Baum
Elektrokasten
Kanal
Mauer
Zaun
offene Halle
Hydrant
Mast
Wasserschieber
Gully exzentrisch
Laterne
20.70 — vorhandene Geländehöhen

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 13.12.2011 (GV.NRW S. 685).

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 22.12.2011 (GV.NRW S. 729)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Wesel, den 08.02.2012 Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 01.12.2011 wird bescheinigt:

Wesel, den 13.02.2012

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 13.02.2012

Der Rat der Stadt Wesel hat am 21.09.2010 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2010 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

Wesel, den 30.09.2010

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 08.05.2012 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 Auftrage

Wesel, den 18.05.2012

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.05.2012 in der Zeit vom 24.05.2012 bis einschl. 29.06.2012 öffentlich ausgelegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 03.07.2012

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 11.09.2012 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 14.09.2012

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 18.09.2012 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 05.08.2009 (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 20.09.2012

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 225

"Reeser Landstraße gegenüber Springendahlstraße"

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

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