Bebauungsplan Nr. 233
"Rhein-Lippe-Hafen - Nord"

Originalausfertigung | Maßstab 1: 1000

Hansestadt Wesel am Rhein
Fachbereich 1
Team 14 Bauleitplanung

Textliche Festsetzungen gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Festsetzungen gelten – soweit nicht im jeweiligen Paragraphen ausdrücklich anders genannt – jeweils für alle Sondergebiete (SO 1 bis SO 16).

Zweckbestimmung und Art der Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Begrenzende Bestimmungen zur Hafenaffinität der Betriebe
§ 1
In den SO 1- bis SO 5-Gebieten sind Betriebe zulässig, die dem Transport, der Lagerung und dem Umschlag von Gütern dienen und die auf einen unmittelbaren Hafenanschluss (Kaianlage) angewiesen sind. Des Weiteren sind die diesen Betrieben zugehörige Verladeanlagen und Verwaltungsgebäude zulässig. Betriebswohnungen sind unzulässig.

§ 2
In den SO 6- bis SO 16-Gebieten sind neben den in § 1 der textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben auch andere Betriebe zulässig, sofern sie aus betrieblichen Gründen auf einen Zugang zum Hafenbecken (Kaianlage) angewiesen sind bzw. im funktionalen Zusammenhang zu den Betrieben des Transports, der Lagerung und des Umschlags von Gütern stehen bzw. diesen zuliefern. Betriebswohnungen sind unzulässig.

§ 3
In den SO 9- und SO 12-Gebieten sind neben den in § 2 der textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben auch Betriebe und Betriebsbereiche zur Lagerung, Behandlung und Verwertung von Gewerbe- und Industrieabfällen und Abwässern sowie Abfällen, Abwässern und Abgasen aus der Reinigung von Binnenschiffen zulässig. Dies gilt nicht für Betriebe und Betriebsbereiche, die Abfälle und Abwässer mit besonderem Gefährdungspotenzial, wie Waffen, Munition, ansteckungsgefährlichen oder radioaktiven Eigenschaften lagern, behandeln oder verwerten. Ferner sind Abfälle und Abwässer der Binnenschifffahrt, die gemäß dem ADN (Europäisches Übereinkommen über die internationale Beförderung gefährlicher Güter auf Binnenwasserstraßen, in der ab dem 01.01.2015 geltenden Fassung) mit 3 Kegeln/Lichtern zu kennzeichnen sind, von der Lagerung, Behandlung und Verwertung ausgeschlossen.

Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes
§ 4
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	$L_{EK,tags}$ dB(A)/m²	$L_{EK,nachts}$ dB(A)/m²
SO 1	65	50
SO 2	62	47
SO 3	63	48
SO 4	65	59
SO 5	66	50
SO 6	61	47
SO 7	62	48
SO 8	65	51
SO 9	65	48
SO 10	65	51
SO 11	65	50
SO 12	65	48
SO 13	63	49
SO 14	63	51
SO 15	65	51
SO 16	65	55

§ 5
Für die in der folgenden Tabelle aufgeführten Immissionsorte gelten für die SO 9- und SO 12-Gebiete um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Immissionsort	Koordinaten (Koordinatensystem ETRS89) X	Y	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ Tag	Nacht
Emmelsumer Straße 231a	335391	5722729	-	0,3
Emmelsumer Straße 235a	335215	5722645	-	1,3
Frankfurter Straße 19a	336309	5723342	-	4,0
Frankfurter Straße 17a	336349	5723566	-	3,0
Damaschkeweg 43	335141	5724408	-	0,5

§ 6
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Vorgaben des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (sog. Relevanzgrenze).

§ 7
In den SO 1- bis SO 3- sowie SO 6- bis SO 8-Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis II der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse II, sofern diese in der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

§ 8
In den SO 4-, SO 5- sowie SO 9- bis SO 15-Gebieten sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen II bis III, sofern diese in der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

§ 9
Im SO 16-Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III bis IV, sofern diese in der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

§ 10
Ausnahmsweise können die in den § 7 bis § 9 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Begrenzende Bestimmungen für Störfallbetriebe
§ 11
In den SO 1- bis SO 7- sowie SO 9- bis SO 13-Gebieten sind alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010, inkl. 2. Korrektur) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse IV zuzuordnen sind.

§ 12
In den SO 8- sowie SO 14- bis SO 16-Gebieten sind alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010, inkl. 2. Korrektur) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, deren vorhandene Stoffe einen Gefahrenindex (GI) ≥ 0,5 aufweisen.

§ 13
Unter der Voraussetzung, dass Chlorwasserstoff, Chlor, Schwefeldioxid und Schwefelwasserstoff in Druckgasbehältern (Ventildurchmesser max. 80 mm²) gelagert werden, ist die Nutzung dieser Stoffe in Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG oder in Teilen eines solchen Betriebsbereichs allgemein zulässig.

§ 14
Die in den § 11 und § 12 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Anlagen können zugelassen werden, wenn gutachterlich durch einen nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG geringer ist als der Abstand des Betriebsbereichs zu den schutzbedürftigen Nutzungen.

Begrenzende Bestimmungen zum Schmutzwasseranfall eines Betriebes
§ 15
Der spezifische Schmutzwasseranfall eines Betriebes darf den stündlichen Spitzenwert von 0,75 l/ (s x ha) und den Tagesmittelwert von 0,375 l/ (s x ha) nicht überschreiten. In Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadtwerke Wesel GmbH können Betriebe mit einem höheren spezifischen Schmutzwasseranfall zugelassen werden, wenn ausreichend dimensionierte Schmutzwasser-Rückhalteeinrichtungen auf dem eigenen Betriebsgelände vorgehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl, Baumassenzahl
§ 16
In dem SO-Gebiet gelten eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 und eine Baumassenzahl (BMZ) von 20,0.

Höhe baulicher Anlagen
§ 17
In den SO 1-, SO 4-, SO 9- und SO 10-Gebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen die festgesetzte Höhe von 84,50 m ü. NHN (ca. 60 m Gebäudehöhe) nicht überschreiten.

§ 18
In den SO 2-, SO 5-, SO 6-, SO 11- und SO 14-Gebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen die festgesetzte Höhe von 54,50 m ü. NHN (ca. 30 m Gebäudehöhe) nicht überschreiten.

§ 19
In den SO 3-, SO 7-, SO 8-, SO 12-, SO 13-, SO 15- und SO 16-Gebieten darf die Oberkante baulicher Anlagen die festgesetzte Höhe von 44,50 m ü. NHN (ca. 20 m Gebäudehöhe) nicht überschreiten.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
§ 20
Im SO-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.

Hochwasser- und Starkregenschutzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c BauGB)
§ 21
Der Böschungsfuß im Bereich der Flächen für Aufschüttungen muss mit rolligem Material (Sand oder Kies) hergestellt werden. Anschließend hat eine Abdeckung mit einem Filtervlies, eine Aufschüttung mit Schotter und schließlich eine finale Abdeckung mit Wasserbausteinen zu erfolgen. Die vertikale Höhe dieser Maßnahme hat 1,00 m zu betragen.

§ 22
In den SO 3-, SO 6- bis SO 8-, SO 11- sowie SO 14- bis SO 16-Gebieten sind bei einer GRZ > 0,8 Regenwasserrückhaltemaßnahmen vorzuhalten. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist das Regenrückhaltekonzept mit dem städtischen Versorgungsbetrieb abzustimmen. Gleiches gilt für die Flächen des SO 2-Gebiets, die im noch aufzuschüttenden Bereich liegen.

Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)
Maßnahmen innerhalb des Plangebietes
§ 23
Auf den MSPE 1-Flächen ist eine dreireihige Strauchpflanzung mit Baumreihe anzulegen. Die Flächen sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit Arten der Pflanzliste A im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu bepflanzen. Das Verhältnis Baumgehölze/ Strauchgehölze soll 20 % zu 80 % betragen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 24
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein 16 m breiter Bereich der MSPE 2-Fläche (vom Wald bis zum Rad- und Fußweg) in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit Arten der Pflanzliste A im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu bepflanzen; das Verhältnis Baumgehölze/ Strauchgehölze soll 60 % zu 40 % betragen, die Strauchgehölze sind an den Rändern der Pflanzungen anzuordnen.

Die vorhandene ruderale Vegetation sowie die bestehenden Baumhecken der übrigen MSPE 2-Flächen, die nicht als Flächen für Versickerungsanlagen festgesetzt sind, sind zu erhalten und der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Einzelne im Rahmen der Sukzession aufkommende Strauchgehölze können erhalten bleiben. Innerhalb der Flächen für Aufschüttungen sind die neu herzurichtenden Böschungsbereiche der MSPE 2-Flächen durchgängig mit Stauden, Kräutern und Gräsern auszustatten. Auch hier können die aufkommenden Strauchgehölze erhalten bleiben. Zur Vermeidung von Verbuschungen und insbesondere zur Vorbeugung einer Waldentstehung sind die Grünflächen der MSPE 2-Flächen allerdings entweder durch Beweidung zu pflegen oder regelmäßig, mindestens 1 x im Jahr, zu mähen.

§ 25
Die privaten Grünflächen sind als Salbei-Glatthaferwiese auf sandigen nährstoffarmen Aufschüttungsböden zu erhalten, durch eine einmalige Mahd Anfang August zu pflegen, mit den Arten Wiesen-Salbei, Gebräuchliche Ochsenzunge und Feld-Mannstreu zu bepflanzen und zu entwickeln. Es ist auf Einsaaten von Regelsaatgutmischungen (RSM), Düngung, Verwendung von chemisch-synthetischen Pflanzenschutzmitteln sowie auf den Auftrag nährstoffreicher, bindiger Böden zu verzichten.

§ 26
Der innerhalb der MSPE 2-Fläche zu gestaltende Retentionsbodenfilter (Versickerungsfläche B) ist mit einer flachen Böschungsneigung auszubilden. Es sind konvex und konkav gestaltete, baggerzahnraue Böschungen herzustellen. Der Boden des Retentionsfilterbeckens sowie die Böschungsflächen sind nicht mit Oberboden abzudecken. Die Anpflanzungen sind gemäß den Vorgaben der Pflanzliste B im Anhang in der dort angegebenen Qualität in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m vorzunehmen. Außerhalb der MSPE 2-Fläche sind die Gehölze im Boden des Retentionsfilterbeckens der Versickerungsfläche B sind zu entfernen.

§ 27
Innerhalb der im ehemaligen Tankfeld 2 gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ist ein Durchstoßen der unterhalb der Auffüllung gelegenen Auelehmschicht (Grundwasserstauer) nicht zulässig. Grundwasserentnahmen sind nur im Einzelfall und nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde zulässig. Bauliche Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.

Sofern im ehemaligen Tankfeld 2 Eingriffe in den tieferen Untergrund (ab 3,5 m unter Geländeoberkante) vorgesehen sind, sind die belasteten Böden vor Baubeginn zu begutachten und ggf. zu entsorgen. Hierzu ist eine fachgutachterliche Begleitung mit entsprechender Untersuchung durchzuführen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.

§ 28
In den SO 3-, SO 7-, SO 8-, SO 12-, SO 13-, SO 15- und SO 16-Gebieten sind die Außenwände baulicher Anlage mit einem Hellbezugswert (HBW) von 70 bis 100 auszuführen. In den SO 1-, SO 2-, SO 4- bis SO 6-, SO 9- bis SO 11- und SO 14-Gebieten sind die Außenwände baulicher Anlagen, die eine Höhe von 44,50 m ü. NHN (ca. 20,00 m über Gelände) überschreiten, mit einem Hellbezugswert (HBW) von 70 bis 100 auszuführen. Abweichend hiervon sind firmeneigene Signets in anderen Farben zulässig, soweit diese nicht die Farbgebung eines Gebäudes oder einer Anlage dominieren.

§ 29
Das Entfernen der Gehölze der westlichen Waldlinse sowie im Bereich der Versickerungsfläche B, die Aufschüttung der Aufschüttungsfläche, das Freimachen des Baufeldes sowie die geplante Bebauung im Sondergebiet sind durch eine ökologische Baubegleitung zwingend zu koordinieren. Eine Freigabe der Flächen hat durch die ökologische Baubegleitung nach den Maßgaben der Maßnahmenbeschreibungen des Artenschutzgutachtens zu erfolgen.

§ 30
Es sind LED-Leuchtmittel mit einem für Insekten wirkungsarmen Lichtstromspektrum zu verwenden (LED 3000 K). Die Leuchten müssen der Mindestschutzart IP 43 entsprechen. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind nur solche Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60 °C erhitzen.

Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten. Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender, asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen ist soweit wie möglich zu verzichten.

Die Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind auf die im Sinne des Arbeitsschutzes erforderliche Dauer zu beschränken. Es sind während der Nachtzeiten nur die Bereiche auszuleuchten, in denen Tätigkeiten stattfinden.

Maßnahmen außerhalb des Plangebietes
§ 31
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB festgesetzt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplans auf folgenden von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen:
- Ökokonto WLM-Ö-11 „Lippeverlegung": Gemarkung Wesel, Flur 68, Flurstücke 16, 107 tlw., 108 tlw., 109, 110, 111 und 112, Gemarkung Wesel, Flur 69, Flurstücke 71 tlw. und 89 tlw. (390.714 ÖWE)
- Ökokonto WLM-Ö-10 „Wald ‚Holzstraße'": Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstück 76 tlw. (1.372 ÖWE)

Die Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

§ 32
Die erforderliche Ersatzaufforstung wird außerhalb des Bebauungsplans auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in einer Größe von 13.250 m² in der Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstücke 57, 58, 59, 60, 68 tlw., 69, 70, 71, 72, 73, 74 tlw. und 76 tlw. umgesetzt.

Die Flächen für die Aufforstung im Kern sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit Arten der Pflanzliste C im Anhang zu bepflanzen.

Die Flächen um die Aufforstungsfläche herum sind als 5-reihiger Waldsaum in einem Pflanzenabstand von 1,5 x 1,0 m mit Arten der Pflanzliste C im Anhang zu bepflanzen. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen von 5 bis 10 Stück zu pflanzen.

Der Schutzstreifen der Hochspannungsleitung ist als in Reihen angelegter Waldsaum in einem Pflanzenabstand von 1,5 x 1,0 m mit Arten der Pflanzliste C im Anhang herzustellen. Die einzelnen Gehölzarten sind in Gruppen von 5 bis 10 Stück zu pflanzen.

Der Rand der Gesamtfläche ist in einer Breite von 5 m als Krautsaum mit einer natürlichen Sukzession anzulegen. Die Pflegemahd hat im Herbst zu erfolgen. Das Mahdgut ist auszutragen und abzufahren.

§ 33
Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird außerhalb des Bebauungsplans auf den von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in einer Größe von 6.456 m² in der Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstücke 57, 58, 59, 60, 68 tlw., 69, 70, 71 tlw. und 73 multifunktional ausgeglichen.

§ 34
Die Flurstücke 16 tlw., 107 tlw. und 108 tlw. in der Gemarkung Wesel, Flur 68 sowie das Flurstück 71 tlw. in der Gemarkung Wesel, Flur 69 sind flächenhaft nach den Maßgaben des Artenschutzgutachtens als extensiv genutztes Grünland mit Beweidung anzulegen. Regelungen bzw. Änderungen (z.B. in einem Pachtvertrag) sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.

Der Weideauftrieb hat frühestens ab Mitte März zu erfolgen. Die Besatzdichte der Weidetiere ist so zu wählen, dass der Fraß ein Muster von kurzrasigen und langrasigen Strukturen gewährleistet. Ein maßnahmenbezogenes Monitoring ist erforderlich. Dabei ist die Einhaltung der Besatzdichte der Weidetiere zu überprüfen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
§ 35
Sofern über Gestattungsverträge zwischen dem Grundstückseigentümer und der GS-Recycling GmbH & Co. KG nichts anderes vereinbart wird, sind gemäß § 9 Abs. 21 BauGB innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) 1 zu Gunsten der GS-Recycling GmbH & Co. KG festgelegten Fläche folgende Maßnahmen/ Nutzungen unzulässig:
- die Errichtung von Gebäuden bzw. das Hineinragen von Teilen außerhalb des Schutzstreifens errichteter Gebäude wie Dachüberstände, Balkone, Treppen, Lichtschächte, Vordächer usw.
- die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen
- Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern
- Bodenabtragungen oder Bodenauffüllungen
- die Bearbeitung des Bodens in einer Tiefe von mehr als 0,4 m

§ 36
Sofern über Gestattungsverträge zwischen dem Grundstückseigentümer und den Ver- und Entsorgungsträgern nichts anderes vereinbart wird, sind gemäß § 9 Abs. 21 BauGB innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) 2 zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgelegten Fläche folgende Maßnahmen/ Nutzungen unzulässig:
- die Errichtung von Gebäuden bzw. das Hineinragen von Teilen außerhalb des Schutzstreifens errichteter Gebäude wie Dachüberstände, Balkone, Treppen, Lichtschächte, Vordächer usw.
- die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen
- Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern

§ 37
Sofern über Gestattungsverträge zwischen dem Grundstückseigentümer und den Ver- und Entsorgungsträgern bzw. der GS-Recycling GmbH & Co. KG nichts anderes vereinbart wird, sind gemäß § 9 Abs. 21 BauGB innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) 3 zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und zu Gunsten der GS-Recycling GmbH & Co. KG festgelegten Fläche folgende Maßnahmen/ Nutzungen unzulässig:
- die Errichtung von Gebäuden bzw. das Hineinragen von Teilen außerhalb des Schutzstreifens errichteter Gebäude wie Dachüberstände, Balkone, Treppen, Lichtschächte, Vordächer usw.
- die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen
- Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
§ 38
Die als „Flächen für Aufschüttungen" festgesetzten Flächen befinden sich derzeit noch nicht auf dem hochwasserfreien Niveau von 24,50 m ü. NHN. Diese Flächen werden mit der aufschiebend bedingten Festsetzung für die Nutzungen „Sondergebiet", „Rad- und Fußweg" und „MSPE-Fläche" belegt. Diese Nutzungen werden erst zulässig, wenn für die erforderliche Aufschüttung eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt und die Flächen – mit Ausnahme der Flächen mit Böschungssignatur – auf das erforderliche Niveau von 24,50 m ü. NHN aufgeschüttet wurden.

Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)
§ 39
Das Niederschlagswasser, das entsprechend des MUNLV NRW-Runderlasses „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" vom 26.05.2004 der Kategorie I (unbelastet) oder der Kategorie II (schwach belastet) zuzuordnen ist, ist direkt dem öffentlichen Regenwasserkanalnetz zuzuführen. Das Niederschlagswasser der Kategorie III (stark verschmutzt) hingegen ist in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zunächst einer separaten Vorbehandlung (z.B. Abscheideanlagen, biologische Reinigung usw.) und erst dann der zentralen Niederschlagswasserbehandlung zuzuführen.

Alle Oberflächen von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen müssen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch Materialien ausgeschlossen ist.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)
Abgeschlossene Altlast
Sowohl der Bereich des ehemaligen Tank- und Übernahmelagers als auch der Bereich des ehemaligen Tankfeldes 2 sind im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
Gemeindliche Regelung zum Anschluss- und Benutzungszwang gemäß §§ 9 und 10 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel vom 13.12.2017
§ 9 Anschluss- und Benutzungszwang
(1) Jeder Anschlussberechtigte ist vorbehaltlich der Einschränkungen in der Abwasserbeseitigungssatzung verpflichtet, sein Grundstück in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG NRW an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt (Anschlusszwang).
(2) Der Anschlussnehmer ist vorbehaltlich der Einschränkungen in der Abwasserbeseitigungssatzung verpflichtet, das gesamte auf seinem Grundstück anfallende Abwasser (Schmutzwasser und Niederschlagswasser) in die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten (Benutzungszwang), um seine Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG NRW zu erfüllen.
(3) Ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht, wenn die in § 49 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 LWG NRW genannten Voraussetzungen für in landwirtschaftlichen Betrieben anfallendes Abwasser vorliegen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist der Stadt nachzuweisen.
(4) Unabhängig vom Vorliegen der in Abs. 3 erwähnten Voraussetzungen ist das häusliche Abwasser aus landwirtschaftlichen Betrieben an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen und dieser zuzuführen.
(5) Der Anschluss- und Benutzungszwang besteht in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG NRW auch für das Niederschlagswasser. Dieses gilt nicht in den Fällen des § 5 Abs. 2 und des § 7 Abs. 5 Satz 2 der Abwasserbeseitigungssatzung.
(6) In den im Trennsystem entwässerten Bereichen sind das Schmutz- und das Niederschlagswasser den jeweils dafür bestimmten Anlagen zuzuführen.
(7) Bei Neu- und Umbauten muss das Grundstück vor der Benutzung der baulichen Anlage an die öffentliche Abwasseranlage angeschlossen sein. Ein Zustimmungsverfahren nach § 14 Abs. 1 der Abwasserbeseitigungssatzung ist durchzuführen.
(8) Entsteht das Anschlussrecht erst nach der Errichtung einer baulichen Anlage, so ist das Grundstück innerhalb von drei Monaten anzuschließen, nachdem durch öffentliche Bekanntmachung oder Mitteilung an den Anschlussberechtigten angezeigt wurde, dass das Grundstück angeschlossen werden kann.

§ 10 Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutzwasser
(1) Der Grundstückseigentümer kann auf Antrag vom Anschluss- und Benutzungszwang für Schmutzwasser ganz oder teilweise befreit werden, wenn ein besonders begründetes Interesse an einer anderweitigen Beseitigung oder Verwertung des Schmutzwassers besteht und – insbesondere durch Vorlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis – nachgewiesen werden kann, dass eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit nicht zu besorgen ist.
(2) Ein besonders begründetes Interesse im Sinne des Abs. 1 liegt nicht vor, wenn die anderweitige Beseitigung oder Verwertung des Schmutzwassers lediglich dazu dienen soll, Gebühren zu sparen.

Naturschutzgebiet N 9 „Lippeaue"
Das Naturschutzgebiet N 9 „Lippeaue" ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Landschaftsschutzgebiet L 14 „Der Huck"
Das Landschaftsschutzgebiet L 14 „Der Huck" ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Unterirdische Hauptversorgungsleitungen
Die unterirdischen Mineralölproduktenleitungen der Firma TanQuid GmbH & Co. KG nebst des 10,0 m breiten Schutzstreifens sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Die aktuellen Schutzbestimmungen der Betreiberfirma für Arbeiten im Bereich der Mineralölfernleitungen, die als Anlage 14 zum Bebauungsplan beigefügt sind, sind ebenfalls nachrichtlich übernommen.

Überschwemmungsgebiet des Rheins
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Rheins wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.

Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (HQ_{extrem}) werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich überrnommen.

Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB)
Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Lippe
Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Lippe wird im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkt.

Risikogebiete
Die als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmten Gebiete ($HQ_{häufig}$, HQ_{mittel}, HQ_{extrem}) sind im Bebauungsplan (Beikarte) gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkt.

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 Bauleitplanung (Zimmer 332 bis 334), während der Dienststunden eingesehen werden.

Abstandserlass
Der in dem Abstandserlass angegebene Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Unter Umrisslinie ist die Linie im Grundriss (Vertikalprojektion) der Anlage zu verstehen, die ringsum die Emissionsquellen (z.B. Schornsteine, Auslässe, schallabstrahlende Wände oder Öffnungen) umfasst. Bei mehreren Anlagen auf einem Werksgelände ist für die Bemessung des notwendigen Abstandes regelmäßig die Anlageart mit dem größten erforderlichen Abstand gemäß Abstandsliste maßgebend. Geringfügige Unterschreitungen der Abstände sind laut Abstandserlass akzeptabel.

Schmutzwasserbehandlung
Zur Einleitung von Abwasser in die öffentlichen Abwasseranlagen wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel vom 13.12.2017 – und hier insbesondere auf § 7 der Satzung – in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Für den Fall, dass ansiedlungswillige Betriebe Produktionsprozesse mit besonderen Stoffkosten vorsehen, wird darauf hingewiesen, dass bereits in einer frühen Vorplanungsphase detaillierte Abstimmungen mit den zuständigen Stellen der Stadtwerke Wesel GmbH herbeizuführen sind.

Mitteilungspflicht an die Bundeswehr
Vier Wochen vor Baubeginn sind dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn die Bauhöhe, der Baubeginn und die Standortkoordinaten eines jeden Vorhabens mitzuteilen.

Altlasten
Innerhalb der im ehemaligen Tankfeld 2 gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, können in 3,5 m unter Geländeoberkante (GOK) Bodenverunreinigungen angetroffen werden, die einen erhöhten Aufwand für Arbeitsschutz und Entsorgung erfordern.

Artenschutz
Das Entfernen der Gehölze der westlichen Waldlinse kann üblicherweise in der Zeit zwischen Ende Oktober und Anfang März erfolgen, ohne dass dadurch Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verwirklicht werden. Da es aber witterungsbedingt möglich sein kann, dass Fledermäuse später ihr Winterquartier oder früher in die Sommerquartiere ziehen, muss die ökologische Baubegleitung die An- und die Abwesenheit der Tiere vor Ort überprüfen. Erst nach der Freigabe durch die ökologische Baubegleitung kann mit dem Entfernen der Gehölze begonnen werden.

Ein Baubeginn kann außerhalb der Brutzeit europäischer Vogelarten – üblicherweise zwischen September und Ende Februar – erfolgen, ohne dass dadurch Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden. Da es aber witterungsbedingt möglich sein kann, dass sich der Brutbeginn bzw. das Ende der Brutzeit verschiebt, müsste in einem solchen Fall das Entfernen der Gehölze durch die ökologische Baubegleitung entsprechend angepasst werden, damit durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden. Nach der Freigabe durch die ökologische Baubegleitung können die Arbeiten begonnen und auch während der Brutzeit fortgeführt werden.

Im Fall, dass mit der Bebauung in der Brutzeit begonnen werden soll und generell bei sich abzeichnenden artenschutzrechtlichen Konflikten, sind in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel im Vorfeld Pflegemaßnahmen (bspw. Beweidung bzw. Mahd der offenen Flächen, um den Rasenaufwuchs kurz zu halten; ggf. Aufstellen von Scheuchen) zu ergreifen, die potenzielle Brutversuche verhindern können.

Sofern Gehölze im Bereich der Versickerungsfläche B bauzeitlich in Anspruch genommen werden müssen, kann dies außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten – üblicherweise zwischen September und Ende Februar – erfolgen, ohne dass dadurch Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden. Da es aber witterungsbedingt möglich sein kann, dass sich der Brutbeginn bzw. das Ende der Brutzeit verschiebt, müsste in einem solchen Fall das Entfernen der Gehölze durch die ökologische Baubegleitung entsprechend angepasst werden. Nach der Freigabe durch die ökologische Baubegleitung können die Arbeiten begonnen und auch während der Brutzeit fortgeführt werden.

Die Aufschüttung der festgesetzten Aufschüttungsfläche kann außerhalb des Zeitraums der Sommeraktivitäten der Kreuzkröte – üblicherweise zwischen Anfang November und Mitte März – vorgenommen werden, ohne dass dadurch Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden. Sofern aber die Aufschüttung in der Zeit zwischen Ende März und Ende Oktober vorgenommen werden soll, ist die Aufschüttungsfläche in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel durch das frühzeitige Aufstellen von Schutzeinrichtungen (bspw. Amphibienschutzzäune, Amphibienleitsysteme) zu sichern. Bereits vorhandene Tiere sind von der ökologischen Baubegleitung zu sammeln und vor Ort außerhalb des Plangebiets innerhalb des Aktionsraumes umzusetzen. Ort der Umsiedlung sind die Bereiche des sogenannten „Isaaks" in der Lippe-Aue.

Da ferner nicht ausgeschlossen werden kann, dass Kreuzkröten – insbesondere Kaulquappen – auf temporär wasserbespannten Flächen im Plangebiet vorkommen können, sollten die Baufelder im Vorfeld von potenziellen Versteckmöglichkeiten (bspw. Baumaterial, Schotter) freigehalten werden. Sofern die Bebauung in der Zeit zwischen Ende März und Ende Oktober begonnen werden soll, ist das Baufeld in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel durch die frühzeitige Aufstellung von Schutzeinrichtungen zu sichern. Die ökologische Baubegleitung muss die An- und die Abwesenheit der Tiere vor Ort überprüfen, bereits vorhandene Tiere sammeln und diese vor Ort außerhalb des Plangebiets innerhalb ihres Aktionsraumes umsetzen. Ort der Umsiedlung sind auch hier die Bereiche des sogenannten „Isaaks" in der Lippe-Aue.

~~**Schallschutz**~~
~~Wenn durch Betriebe oder Anlagen Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/ oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).~~

Löschwasserversorgung
Im Plangebiet beträgt die notwendige Löschwassermenge 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden, jedoch können nur ca. 170 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden leitungsgebunden an Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Weitere Löschwassermengen sind daher über geeignete löschwassertechnische Einrichtungen (z.B. Löschwasserbrunnen) abzudecken. Die Regelungen des § 1 des Gesetzes über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG), § 44 BauO NRW, Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauR NRW) und Arbeitsblatt W 405 des DVGW sind zu beachten.

Bombenabwurfgebiet
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Da das Plangebiet allerdings jahrzehntelang anthropogen überformt wurde (im südlichen Bereich Auffüllung mit Material aus dem Bau des Hafenbeckens, im übrigen Bereich Auskiesung und anschließende Auffüllung mit Bergematerial), ist das Antreffen von Altlasten in Form von Kampfmitteln unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden sollten. Sollten Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern angetroffen werden, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

~~**Verbesserung des Lokalklimas**~~
~~Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas werden folgende Maßnahmen empfohlen:~~
~~a) Fassadenbegrünung mit Selbstklimmern und/ oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen~~
~~b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht~~

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.

Richtfunkstrecke
Über das Plangebiet verlaufen im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Richtfunkstrecken.

Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Friedrichsfeld III", „Friedrichsfeld IV" und „Friedrichsfeld 18" sowie über den auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeldern „Bruckhausen VI" und „Bruckhausen 22".

Möglichkeit von Setzungen
Die Tragfähigkeit der aufgefüllten Böden und die Inhaltsstoffe der Auffüllungen im Hinblick auf geplante Nutzungen sind aus ingenieurgeologischer Sicht vor Baubeginn zu prüfen. Darüber hinaus wird eine hydrogeologische Vorprüfung angeregt, um Aussagen zu anthropogenen schwebenden Grundwasservorkommen und den Hauptgrundwasserleiter zu erhalten.

Setzungen und Setzungsunterschiede sind aufgrund der bereichsweise lockeren Lagerung von Bergematerial und Abraumsanden nicht auszuschließen. Setzungen sind bei höheren Lasten, insbesondere Einzellasten anzunehmen. Die örtlichen Gründungsgegebenheiten sind zu ermitteln, Gründungsmaßnahmen entsprechend auszuführen. Bei entsprechender Einbindetiefe ist gegebenenfalls die Auftriebssicherheit zu prüfen. Es ist mit erhöhter Betonaggressivität zu rechnen. Es wird ausdrücklich auf die vorliegenden bodenkundlichen Gutachten verwiesen.

Mögliche Änderung des Grundwasserspiegels und der Hochwasserspiegellage
Aufgrund der Lippeverlegung kann es zu Änderungen des Grundwasserspiegels und der Hochwasserspiegellage kommen.

Anhang

Pflanzliste A

Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Bäume		
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Hei.: 100-150 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Hei.: 100-150 cm
Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei.: 100-150 cm
Populus tremula	Zitter-Pappel	Hei.: 100-150 cm
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Hei.: 100-150 cm
Sträucher		
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str. 2x v.: 60-100 cm
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Str. 2x v.: 60-100 cm
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Str. 2x v.: 60-100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2x v.: 60-100 cm
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Str. 2x v.: 60-100 cm

Pflanzliste B

Botanischer Name	Deutscher Name	Anteil	Qualität
Boden des Retentionsfilterbeckens			
Phragmites australis	Schilf	100%	
Böschungen des Retentionsfilterbeckens			
Hochstaudenflur (70%)			
Eigene Entwicklung/ Sukzession			
Sträucher (30%)			
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	7 %	Str. 2x v.: 60-100 cm
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	7 %	Str. 2x v.: 60-100 cm
Prunus padus	Trauben-Kirsche	8 %	Str. 2x v.: 60-100 cm
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	8 %	Str. 2x v.: 60-100 cm

Pflanzliste C

Botanischer Name	Deutscher Name	Anteil	Qualität
Bäume (Aufforstung im Kern)			
Quercus robur	Stiel-Eiche	80 %	1/ 2, 80-120 cm
Prunus avium	Vogel-Kirsche	10 %	1/ 2, 80-120 cm
Ulmus laevis	Flatter-Ulme	10 %	1/ 2, 80-120 cm
Gehölze (Waldsaum)			
Acer campestre	Feldahorn		1/ 2, 80-120 cm
Carpinus betulus	Hainbuche		1/ 2, 80-120 cm
Cornus sanguinea	Hartriegel		1/ 2, 80-120 cm
Corylus avellana	Haselnuss		1/ 2, 80-120 cm
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn		1/ 2, 80-120 cm
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn		1/ 2, 80-120 cm
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen		1/ 2, 80-120 cm
Malus sylvestris	Wildapfel		1/ 2, 80-120 cm
Mespilus germanica	Mispel		1/ 2, 80-120 cm
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche		1/ 2, 80-120 cm
Prunus spinosa	Schlehe		1/ 1, 80-120 cm
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn		1/ 2, 80-120 cm
Ribes rubrum	Johannisbeere		0/ 1, 50-80 cm
Rosa canina	Hundsrose		l.Str. 2 Tr., 40-70 cm
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball		1/ 2, 80-120 cm

ETRS89_UTM - 32N Koordinaten

Punkt	Rechtswert	Hochwert
8003	335210.555	5723543.866
8004	335222.026	5723546.865
8005	335236.164	5723551.021
8006	335251.398	5723555.770
8007	335265.753	5723560.722
8008	335280.446	5723566.253
8009	335289.923	5723570.290
8010	335299.469	5723574.808
8011	335308.809	5723579.457
8012	335320.051	5723585.970
8013	335328.716	5723591.811
8014	335337.403	5723598.413
8015	335345.517	5723605.426
8016	335353.808	5723613.796
8017	335360.726	5723621.870
8018	335367.404	5723630.722
8019	335373.472	5723639.712
8020	335379.290	5723649.463
8021	335384.061	5723658.646
8022	335388.770	5723669.079
8023	335394.595	5723683.681
8024	335399.973	5723698.551
8025	335405.245	5723713.756
8026	335415.458	5723745.413
	R= 20,68	
8027	335416.532	5723747.330
	R= 6,07	
8028	335416.921	5723747.793
8029	335419.926	5723750.152
	R= 5,06	
8030	335420.451	5723750.476
	R= 17,16	
8031	335421.387	5723750.781
	R= 25,73	
8032	335423.678	5723750.990
	R= 52,17	
8033	335427.533	5723750.998
8034	335447.682	5723749.012
8035	335469.360	5723746.167
8036	335525.463	5723738.684
8037	335619.848	5723726.351
	R= 11,41	
8038	335622.008	5723725.832
	R= 60,38	
8039	335625.419	5723724.378
	R= 72,40	
8040	335629.225	5723722.073
8041	335639.716	5723714.849
8042	335651.531	5723706.082
8043	335664.683	5723695.595
8044	335674.404	5723687.179
8045	335679.480	5723682.240
8046	335683.626	5723677.675
8047	335689.216	5723670.655
8048	335692.405	5723665.792
8049	335696.696	5723658.481
8050	335701.043	5723649.778
8051	335705.321	5723640.366
8052	335711.113	5723626.544
8053	335728.428	5723582.522
8054	335733.748	5723570.882
8055	335738.447	5723561.666
8056	335742.625	5723554.793
	R= 80,30	
8057	335750.059	5723546.267
	R= 41,10	
8058	335760.368	5723539.250
8059	335768.143	5723536.061
8060	335784.357	5723530.268
8061	335788.505	5723528.220
	R= 15,69	
8062	335789.293	5723527.756
	R= 22,75	
8063	335789.426	5723527.542
8064	335789.652	5723522.940
8065	335789.665	5723501.703
8066	335790.014	5723483.925
8067	335790.565	5723471.079
8068	335792.181	5723454.499
8069	335794.774	5723438.973
8070	335797.663	5723427.545
8071	335802.987	5723412.336
8072	335812.038	5723390.819
8073	335814.270	5723386.583
8074	335818.042	5723379.401
8075	335798.818	5723370.559

Zeichenerklärung
Festsetzungen / Hinweise

- SO 1 - 16 — Sondergebiet Hafen, siehe textl. Festsetzungen
- BMZ 20 — Baumassenzahl
- GRZ 0,9 — Grundflächenzahl
- OK 44,5 m ü.NHN — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß, Oberkante
- Baugrenze
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- RW+F — Rad- und Fußweg
- RW+F — vorläufiger Rad- und Fußweg
- Flächen für Versickerungsanlagen
- A — Regenklärbecken (RKB)
- B — Retentionsbodenfilter (RBF)
- Private Grünflächen
- Flächen für Wald
- MSPE 1 - 2 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Bahnanlagen
- Flächen für Aufschüttungen
- GFLR 1 - 3 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1:2,17 — Böschung und Zaun mit Böschungsneigung
- Bemaßungspunkte

Kennzeichnungen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Tankfeld 2) (siehe textl. Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahmen
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
- N — Naturschutzgebiet
- L — Landschaftsschutzgebiet
- unterirdische Hauptversorgungsleitung (Mineralölproduktenleitung mit Schutzstreifen)
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- R — Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Vermerke
- Ü — vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Bestand
Gewerbliche Gebäude; Halle; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; 732 Flurstücksnummer; Baum; Elektrokasten; Kanal; Mauer; Zaun; Böschung; Schild; Unterflurhydrant; Mast; Wasserschieber; Schaltkasten; Oberflurhydrant; Laterne; Grundwassermessstelle; Gasschieber; Brunnen; 20.36 vorhandene Geländehöhen

Planzeichnung

Risikogebiete

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

Bekanntmachungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BekanntmVO NRW) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

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

Ergänzungen der Empfehlungen und Hinweise
Verbesserung des Lokalklimas
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verbesserung des Klimas/ der Temperatur innerhalb von Hallen werden folgende Maßnahmen empfohlen:
a. Fassadenbegrünung mit Selbstklimmern und/ oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b. Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht

Schallschutz
Wenn durch Betriebe oder Anlagen Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/ oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist in den Genehmigungsverfahren der Teilvorhaben nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.

Jet-Tiefflugkorridor und Radaranlage
Das Plangebiet liegt im Jet-Tiefflugkorridor und im Interessensbereich der Luftverteidigungsradaranlage Marienbaum.

Wasserrechtliche Erlaubnis
Für folgende wasserrechtliche Tatbestände ist eine Erlaubnis oder eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen:
- Die Entnahme von Grundwasser (z.B. Grundwasserhaltung)
- Den Einbau von RC-Material (z.B. als Tragschicht/ Wegeunterbau)

Aufstellungsvermerke
Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 24.05.2019 — Brandenburg, Team Bauleitplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben für den Gesamtplan mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom Mai 2018 und der Örtlichkeit nach dem Stand vom September 2012

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit der Örtlichkeit für den Rad- und Fußweg (Topographie) nach dem Stand vom Mai 2017 wird bescheinigt:

Wesel, den 03.06.2019 — Walk

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 03.06.2019 — Walk

Der Rat der Stadt Wesel hat am 26.06.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.07.2012 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Änderung des Geltungsbereichs wurde am 26.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 29.07.2019 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 02.07.2019 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 29.07.2019 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2019 in der Zeit vom 18.07.2019 bis einschl. 11.09.2019 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 04.10.2019 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 10.12.2019 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 11.12.2019 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 18.12.2019 gem. § 10 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 19.12.2019 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin