BPL 238

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1
Der Planbereich wird festgesetzt als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Einzelhandel-Lebensmitteldiscount (Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO). Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe, die der Nahversorgung im Stadtteil Schepersfeld dienen.

Zulässig sind:

- Discounter (Schwerpunkt Lebensmittel) mit einer maximalen Verkaufsfläche von je 1.040 m².
  (Hierzu siehe auch Punkt 2 der Hinweise.)
- in den Discountern integrierte Backshops bei Einhaltung der maximalen Gesamtverkaufsfläche für die ..Discounter

§ 2
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,6.
Für Stellplatzanlagen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

§ 3
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Bauweise

§ 4
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)

Bauhöhen

§ 5
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen die Höhe von 35,50 m über NHN nicht überschreiten.
(siehe ergänzend Hinweis)

§ 6
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 realisierten Oberkante der baulichen Anlagen liegen.

Stellplatzbegrünung

§ 7
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.

Schalltechnische Regelungen
(Passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm)

§ 8
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 wie folgt eingehalten werden:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume u. ä.:

Lärmpegelbereich II	erf.$R'_{w,res} \geq$ 30 dB
Lärmpegelbereich III	erf.$R'_{w,res} \geq$ 35 dB
Lärmpegelbereich IV	erf.$R'_{w,res} \geq$ 40 dB
Lärmpegelbereich V	erf.$R'_{w,res} \geq$ 45 dB
Lärmpegelbereich VI	erf.$R'_{w,res} \geq$ 50 dB

Für Büroräume u. ä.:

Lärmpegelbereich II	erf.$R'_{w,res} \geq$ 30 dB
Lärmpegelbereich III	erf.$R'_{w,res} \geq$ 30 dB
Lärmpegelbereich IV	erf.$R'_{w,res} \geq$ 35 dB
Lärmpegelbereich V	erf.$R'_{w,res} \geq$ 40 dB
Lärmpegelbereich VI	erf.$R'_{w,res} \geq$ 45 dB

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

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, als Bestandteil der Bauvorlagen, ein auf den Einzelfall abgestellter Nachweis gemäß DIN 4109 der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) ist im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen. Die der Festsetzung zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchungen sind Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes und ebenfalls einzusehen.

Schalltechnische Regelungen
(Gewerbelärm)

§ 9
Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionswerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Sondergebietsfläche des Bebauungsplangebietes folgendes Emissionskontingent gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
Teilfläche 1	59	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Für in den im Lageplan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Flächen durch L(EK)+L(EK,zus) ersetzt werden (Zusatzkontingente).

Referenzpunkt

X	Y
336425,48	5725876,74

Sektoren mit Zusatzkontingenten

Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	29,8	95,7	13	13
B	95,7	153,8	20	20
C	153,8	229,7	5	5
D	229,7	29,8	0	0

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

Die Kontingentierungsfläche ist dem auf der Planzeichnung abgebildeten "Lageplan mit Darstellung der Richtungssektoren" zu entnehmen. Die Darstellung der Richtungssektoren für die Zusatzkontingente ist dem gleichnamigen Lageplan zu entnehmen.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 238 "Nahversorger Schepersfeld" in Wesel, Erläuterungsbericht 01/2016 (Bn/Sc-15120011-03 / 20.01.2016) des Planungsbüros Hahm, Osnabrück, zugrunde.

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 236), während der Dienststunden einzusehen.

Ausnahmsweise kann von dem Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente abgesehen werden, wenn im baurechtlichen Genehmigungsverfahren auf Grundlage der anerkannten Regeln ein schalltechnisches Gutachten nachweist, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

§ 10
Die Zufahrt zum Gelände darf ausschließlich über die in der Planzeichnung festgesetzten Ein- und Ausfahrten erfolgen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 11
In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung ist zum Zweck der Abgrünung die vorhandene Gehölzstruktur 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.

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

§ 12
Zur Entwicklung eines Grünstreifens und zur städtebaulichen Einbindung der Nutzungen in den Straßenraum der Schermbecker Landstraße ist in den Flächen zur Anpflanzung am südlichen Rand des Plangebietes ein Gehölzstreifen mit einer Mischung aus niedrigwachsenden Gehölzen und Bäumen zu entwickeln. Es ist auf Länge der Schermbecker 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.

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.

Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO (BauNutzungsVerordnung)
Für Einzelhandel in Form des zum jetzigen Zeitpunkt (August 2015) ansässigen (Lebensmittel-)Discounters im Plangebiet sowie dessen Erweiterungswunsch auf insgesamt ca. 1.040 m² Verkaufsfläche wurde im Rahmen des Aufstellungs-verfahrens zu diesem Bebauungsplan bereits nachgewiesen, dass er keine nicht nur unwesentlichen Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugs-bereich sowie auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt Wesel oder in anderen Gemeinden entfaltet.
Dies wurde ebenso für das Orts- und Landschaftsbild, den Naturhaushalt, den Verkehr sowie für die infrastrukturelle Ausstattung nachgewiesen. Bei Einhaltung der festgesetzten Regelungen zur Lärmvorsorge sind auch hinsichtlich des Immissions-schutzes keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.
Mithin ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens nachgewiesen, dass für ein Vorhaben, welches die Bebauungsplanfestsetzungen einhält, die in § 11Abs. 3 Satz 2 BauNVO bezeichneten Auswirkungen nicht vorliegen.

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 maximal festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 35,50 m über NHN bedeutet aufgrund der Höhenlage des Grundstückes in etwa eine maximale Höhe der Gebäude von 8 m über dem derzeitigen Grund.

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.

Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke der Zu- und Abfahrten sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

Lage über Abbaustätten
Das Bebauungsplangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 19" und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 39", beide im Eigentum der Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, Altestadt 8 in 40213 Düsseldorf. Außerdem liegt der Planungsbereich über dem bereits erloschenen, auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld "Minerva". Rechtsnachfolgerin der letzten Eigentümerin ist die DEUTZ Aktiengesellschaft, Ottostraße 1 in 51149 Köln.

Ferner liegt das Plangebiet über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken "Wesel Gas". Inhaberin der Erlaubnis ist die Thyssen Vermögensverwaltung GmbH, in Düsseldorf und die PVG GmbH -Resources Services and Management, in Gelsenkirchen. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes "Kohlenwasserstoffe" innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen.

Anhang

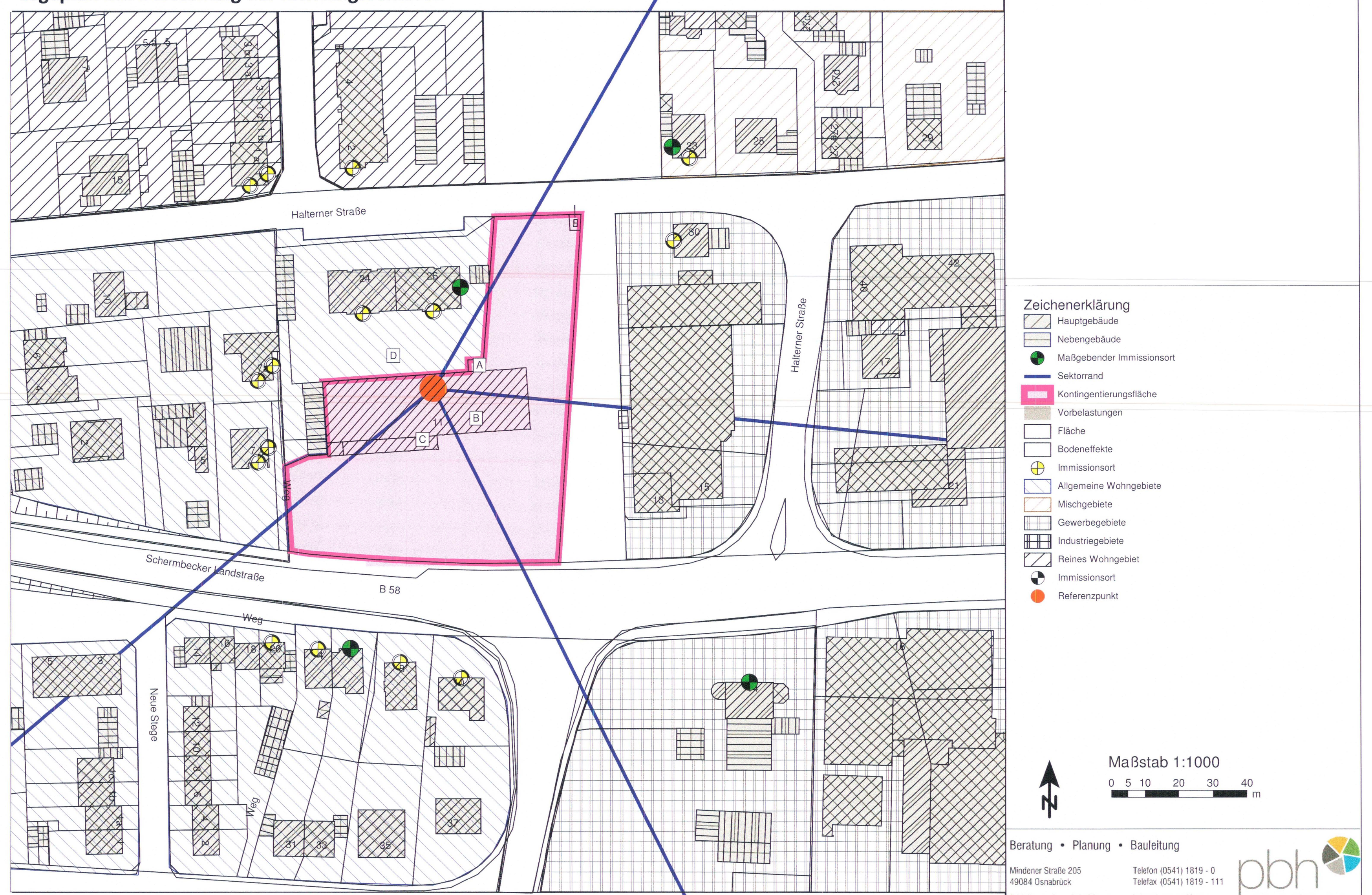
Pflanzliste A (Schutzpflanzung, Heister bzw. Sträucher, mindestens 2x verschulte Ware):

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

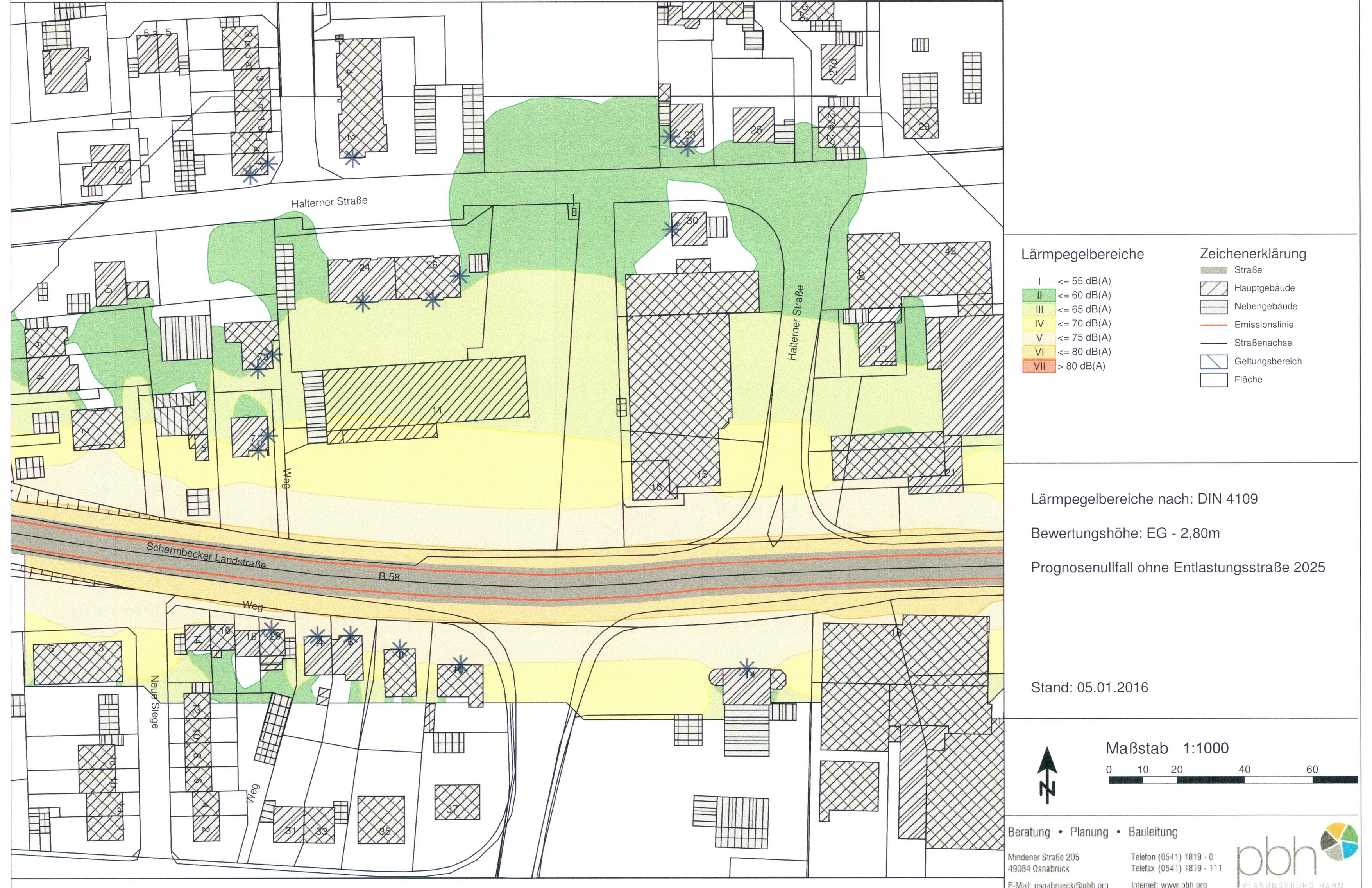
Pflanzliste B (Bäume, auch Straßenbäume):

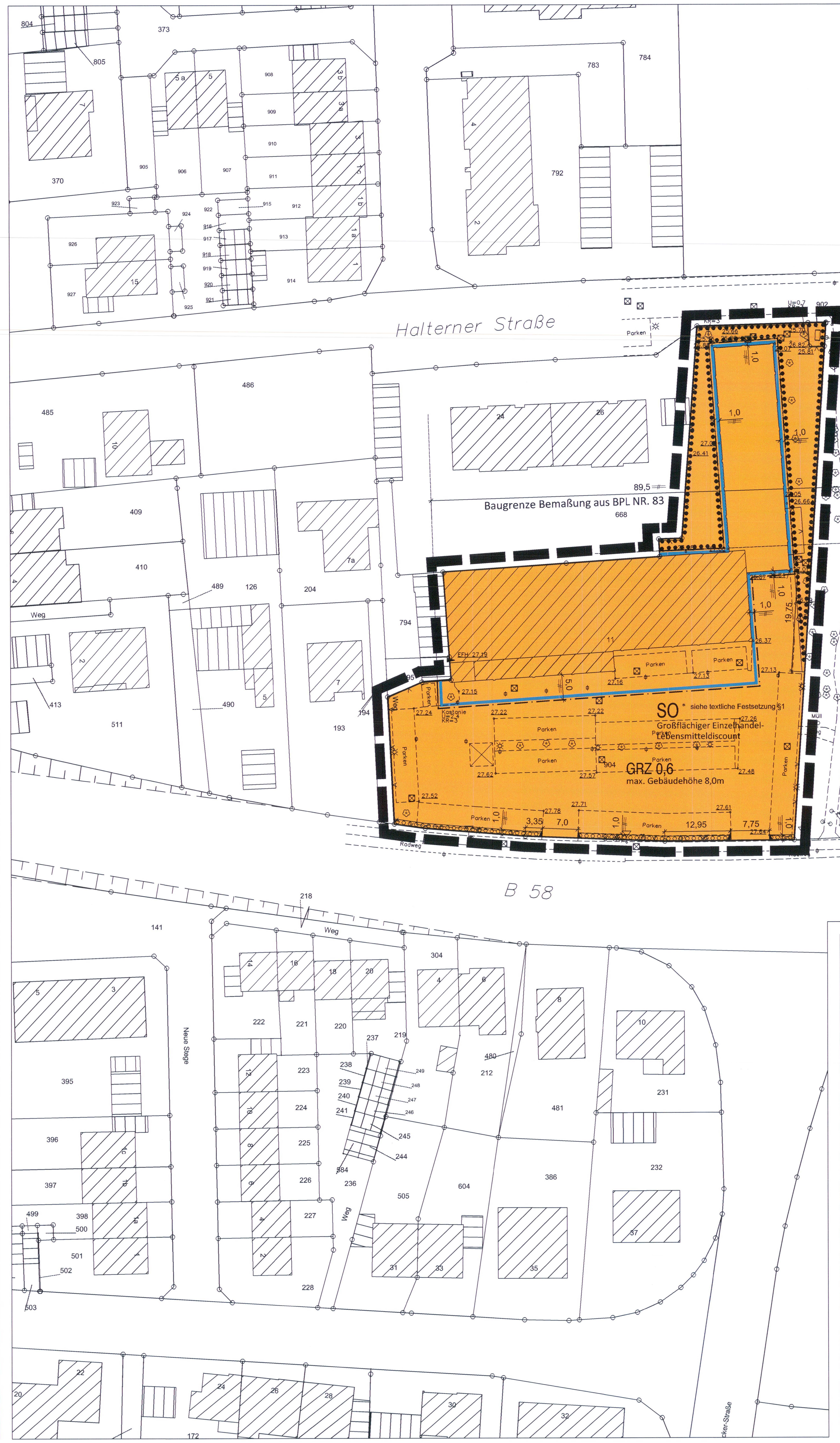
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Qercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

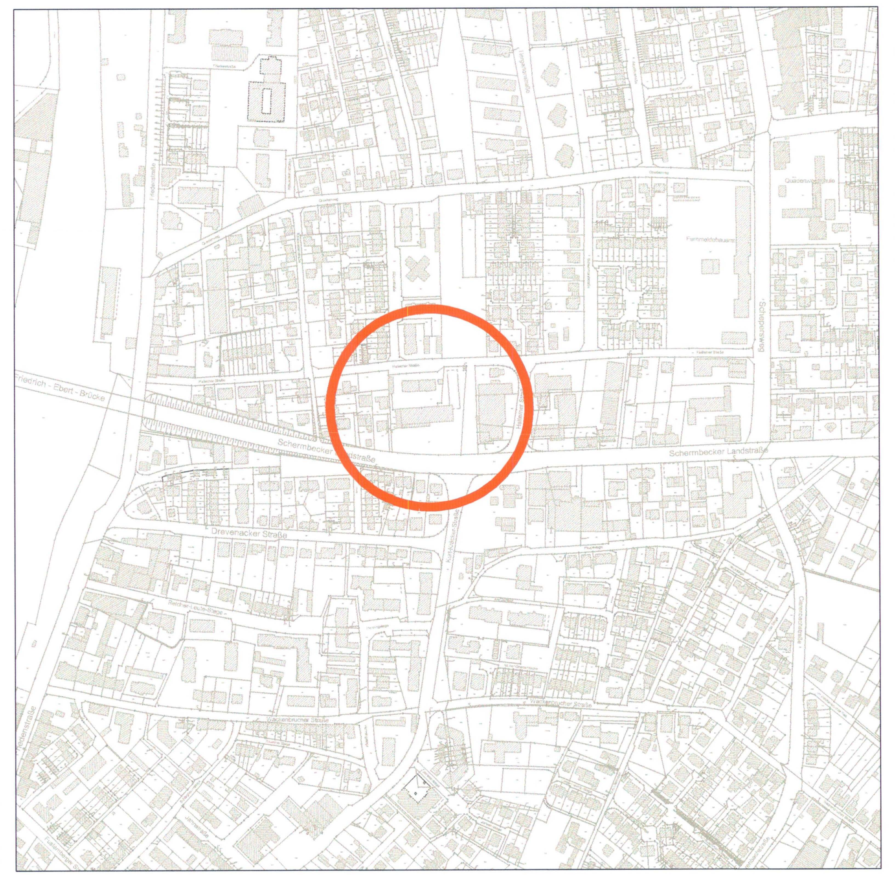
Lageplan mit Darstellung der Richtungssektoren



Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109







Zeichenerklärung

Festsetzungen — Hinweise

SO	Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel-Lebensmitteldiscount
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
	Baugrenze
	Einfahrtbereich
	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
904	Flurstücksnummer
	Baum
	Elektrokasten
	Kanal
	Mauer
	Zaun
	offene Halle
20.54	vorhandene Geländehöhen
	Laterne
	Schild
	Gullideckel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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 NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV.NRW. S. 208).

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 20.05.2014 (GV.NRW S. 294).

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 05.01.2016 Brandenburg
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 9.11.2015 wird bescheinigt:

Wesel, den 12.01.2016 [Unterschrift] [Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0395 Dipl.-Ing. R. Kampmann]

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 12.01.2016 [Unterschrift] [Stempel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0395 Dipl.-Ing. R. Kampmann]

Der Rat der Stadt Wesel hat am 23.06.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.09.2015 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 18.01.2016 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin [Stempel: Stadt Wesel]

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 01.03.2016 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 02.03.2016 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin [Stempel: Stadt Wesel]

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.03.2016 in der Zeit vom 30.03.2016 bis einschl. 04.05.2016 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 11.05.2016 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin [Stempel: Stadt Wesel]

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 28.06.2016 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 14.11.2016 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin [Stempel: Stadt Wesel]

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 23.11.2016 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 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), 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 24.11.2016 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin [Stempel: Stadt Wesel]

Bebauungsplan Nr. 238
"Nahversorger Schepersfeld"

1. Ausfertigung | *Maßstab 1: 500*

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