Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
§ 1
Unzulässig sind:
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder bei Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Sex-Shops (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Bordelle bzw. bordellartige Betriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Zentrenrelevante Sortimente sind:
- Blumen, insbesondere Schnittblumen
- Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
- Bücher/Zeitschriften/Computerzubehör
- Drogerie/Kosmetik (Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel)
- Foto/Video/Optik/Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus- und Heimtextilien (Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör)
- Kunstgewerbe/Bilder
- Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik)
- Musikalienhandel
- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke)
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Sanitätswaren (Rehabilitation)
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel (einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör)
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften

§ 2
Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente als Teil von Gewerbe- und Handwerksbetrieben (Annex-Handel) zugelassen werden. Diese Verkaufsflächen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen, dürfen 10 % der Geschossfläche (GF) des zugeordneten Betriebes nicht überschreiten und dürfen höchstens 100 qm je Betrieb betragen. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

§ 3
Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Sortimenten darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen, jedoch 100 qm nicht überschreiten. Es muss ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Haupt- und dem Nebensortiment bestehen. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

§ 4
Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf das Maß von 39,75 m über NHN nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

§ 5
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlage um bis zu 0,50 m sind ausnahmsweise zulässig bei einem höheren konstruktiven Dachaufbau durch Solarenergieanlagen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 6
Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal 1,00 m über der höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen liegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
§ 7
In den GE-Gebieten 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 50,00 m beschränkt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Behandlung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
§ 8
Das Niederschlagswasser, das entsprechend des MUNLV NRW-Runderlasses "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" vom 26.05.2004 der Kategorie I (unbelastet) zuzuordnen ist, kann ohne Vorbehandlung über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zugeführt werden. Das Niederschlagswasser der Kategorie II (schwach belastet) und Kategorie III (stark verschmutzt) hingegen ist in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zunächst einer separaten Vorbehandlung (z.B. Absetzleitanlagen, biologische Reinigung usw.) und erst dann einem geeigneten Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen.

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

Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)
§ 9
Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straße Zum Rhein-Lippe-Hafen sind mit Einsaat von autochthonem, regionalem Saatgut aus NRW für Blühwiesen zu bepflanzen. Die Mahd hat 1- bis 2-mal pro Jahr zu erfolgen. Um ein Einwachsen in die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, hat die Mahd in diesen Bereichen (bis zu 0,50 m Tiefe) häufiger zu erfolgen. Das Mahdgut ist auszutragen und abzufahren. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

§ 10
Entlang der Frankfurter Straße wird eine Bepflanzung mit Gehölzen in Gruppen mit Gehölzen der Liste A im Anhang festgesetzt. (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2mal verschulte Ware). Auf je 10 lfdm dieser Bepflanzung ist mindestens ein Baum aus der Liste B im Anhang zu pflanzen (Qualität: Hochstamm/ Stammbusch mindestens Stammumfang 18/20 und mindestens 50 % der Bäume als Stammbüsche). Die restlichen Flächen sind als Krautsaum mit autochthonem Saatgut anzusäen bzw. zu optimieren. Der Abstand von 5,00 m zwischen Leitungsaußenkante der Gasleitung entlang der Frankfurter Straße und der Stammachse des zu pflanzenden Baums darf nicht unterschritten werden.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
§ 11
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Die Flächen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Entlang des Landschaftsschutzgebiets wird eine breitige Gehölzreihe mit Gehölzen der Liste A im Anhang festgesetzt. Abstand 1,50 x 1,50 m. (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2mal verschulte Ware). Auf je 10 lfdm dieser Bepflanzung ist ein Baum aus der Liste B im Anhang zu pflanzen (Qualität: Hochstamm/ Stammbusch mindestens Stammumfang 18/20 und mindestens 50 % der Bäume als Stammbüsche). Die restlichen Flächen sind als Krautsaum mit autochthonem Saatgut anzusäen bzw. zu optimieren.

§ 12
Es sind LED-Leuchtmittel mit einem für Insekten wirkungsarmen Lichtstrompektrum 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 Lichtaussstrahlung 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.

Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
§ 13
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente L (EK) [dB (A)/m²]	
	Tags	Nachts
Bebauungsplan Nr. 239	62	47

§ 14
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten wenn dort Bebauung vorgesehen ist:

Lärmpegelbereich	erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{w,res}$) [dB (A)]	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
IV	≥40	≥35
V	≥45	≥40
VI	≥50	≥45

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

Zulässigkeit von Nutzungen in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben (§ 9 Abs. 2c BauGB)
§ 15
Unzulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie
- Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO),

sofern dadurch jeweils die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher ermöglicht wird.

Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Empfehlungen und Hinweise

Nachrichtliche Übernahmen
Gemeindliche Regelung zur Begrenzung des Nutzungsrechts zur Einleitung von Schmutzwasser gem. § 7 Abs. 4 sowie der Druckentwässerung gem. § 12 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel
§ 7 Abs. 4
Die Stadt kann im Einzelfall Schadstoffrachten, Volumenstrom und/oder Konzentration festlegen. Sie kann das Benutzungsrecht davon abhängig machen, dass auf dem Grundstück eine Vorbehandlung oder eine Rückhaltung und dosierte Einleitung des Abwassers erfolgt.

§ 12
1. Führt die Stadt aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen die Entwässerung mittels eines Druckentwässerungsnetzes durch, hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten auf seinem Grundstück einen Pumpenschacht mit einer für die Entwässerung ausreichend bemessenen Druckpumpe sowie die dazugehörige Druckleitung bis zur Grundstücksgrenze herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten, instand zu halten und gegebenenfalls zu ändern und zu erneuern. Die Vorgabe über die Leistungsdaten der Druckpumpe erfolgt durch die Stadt.
2. Der Pumpenschacht muss jederzeit frei zugänglich und zu öffnen sein. Eine Überbauung oder Bepflanzung des Pumpenschachtes ist unzulässig.
3. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, mit einem geeigneten Fachunternehmer einen Wartungsvertrag abzuschließen, der eine Wartung der Druckpumpe entsprechend den Angaben des Herstellers sicherstellt. Die Stadt kann den Nachweis der durchgeführten Wartungsarbeiten verlangen.
4. Die Inbetriebnahme der privaten Druckentwässerungsanlage ist mit der Stadt abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme des Naturschutzgebietes N 9 "Lippesee"
Das Naturschutzgebiet N 9 "Lippesee" ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

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

Nachrichtliche Übernahme der unterirdischen Gasleitungen nebst Schutzstreifen
Die unterirdischen Gasleitungen nebst der 8,00 m bzw. 4,00 m breiten Schutzstreifen sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Ebenso wird ein zwischen den neuzupflanzenden Bäumen und der Leitung der Schutzabstand von 5,00 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse des Baums gewahrt.

Nachrichtliche Übernahme der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem) werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.

Vermerke
Vermerke der Risikogebiete
Die als Risikogebiete i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmten Gebiete (HQhäufig, HQmittel, HQextrem) sind im Bebauungsplan (Beikarte) gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkt.

Empfehlungen und Hinweise
Einschränkung 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 (Zimmer 332 bis 334), während der Dienststunden eingesehen werden.

Baugrundbegutachtung
Es wird dringend empfohlen, den grundstücksspezifischen Bodenaufbau im Rahmen einer Baugrunduntersuchung erkunden zu lassen.

Bergwerkfelder
Das Plangebiet liegt über mehreren auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeldern, die jedoch teilweise bereits erloschen sind.

Betriebswohnungen
Eine ausnahmsweise zulässige Wohnung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) kann nur dann genehmigt werden, wenn
- die Wohnung aus betrieblichen Gründen objektiv erforderlich ist,
- es einen funktionalen Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und den betrieblichen Anlagen gibt,
- eine personelle Bezeichung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb besteht,
- die Wohnung dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- und ein Zugehörigkeitsvermerk zum jeweiligen Betrieb aufgenommen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung für eine Betriebswohnung gegenstandlos wird, sobald es zu einer endgültigen Aufgabe eines Betriebes kommt. Gegen eine ungewöhnliche Umnutzung kann bauaufsichtsrechtlich vorgegangen werden.

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

Schmutzwasserbehandlung
Zur Erteilung 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 anstelle gewerblige Betriebe Produktionsprozesse mit besonderen Stoffbasen vorsehen, wird darauf hingewiesen, dass bereits in einer frühen Vorplanungsphase detaillierte Abstimmungen mit den zuständigen Stellen der Stadtwerke Wesel GmbH herbeizuführen sind.

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. Ansiedlungswillige Betriebe haben zu ihren Lasten private Pumpstationen (Pumpen mit Schneidwerk) zu errichten und zu betreiben.

Behandlung des Niederschlagswassers
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gewählte Regenentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Laut Gutachten muss aufgrund der Bodenverhältnisse auf die Errichtung von flachen Versickerungsmulden innerhalb des Auenlehms verzichtet werden. Als Vorzugsvariante für die dezentrale Versickerung haben sich laut Gutachten Mulden-Rigolen-Anlagen ergeben. Hierbei ist der für die Versickerung ungeeignete Auenlehm durch Bodenmaterial mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit auszutauschen. Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,00 m aufweisen.

Wasserbehördliche Erlaubnis
Gemäß §§ 8 - 10 WHG sind für die folgenden Nutzungen eine wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel einzuholen:
- Die Versickerung von Niederschlagswasser in technischen Anlagen (z.B. Mulden)
- Die Einleitnhme von Grundwasser (z.B. Betriebsbrunnen oder Grundwasserhaltung)
- Den Einbau von RC-Material (z.B. als Weguntertrau)

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen
Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. muss sichergestellt werden, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Verdauschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Löschwasser
Für das Plangebiet wird der Grundschutz von 96 m³/h (1600 l/min) Löschwasser durch die Stadtwerke zur Verfügung gestellt. Liegt jedoch eine mittlere bis große Gefahr der Brandausbreitung vor, so muss eine entsprechende Löschwasserversorgung von 192 m³/h (3200 l/min) durch den Betreiber sichergestellt werden. Bezüglich der Brandgefahr wird auf das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches verwiesen.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. Vorsorglich wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen.

Radaranlage
Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Marienbaum.

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

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 Verunreinigungen und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z.B. DIN) zu beachten.

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 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Anhang

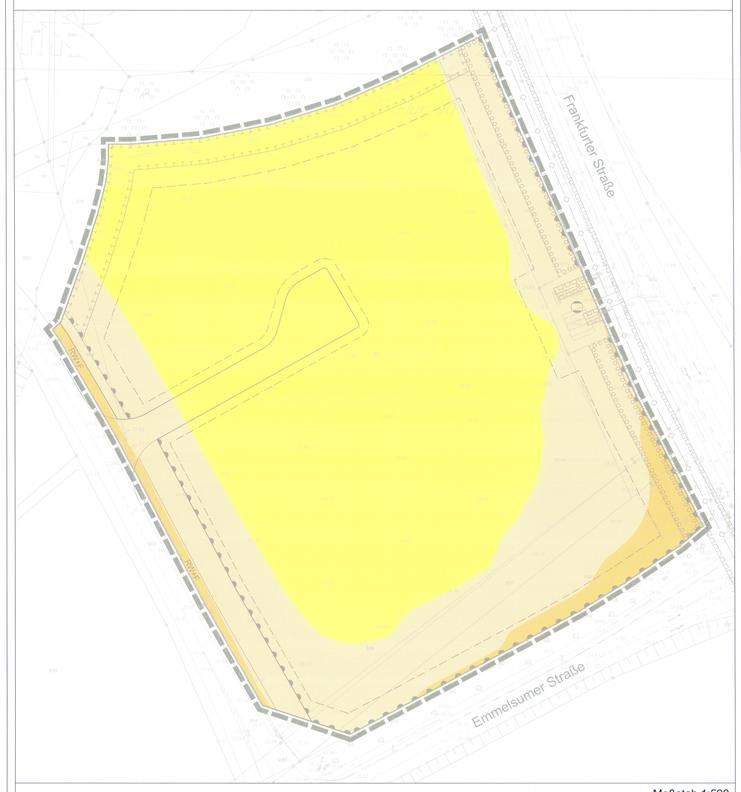
Pflanzliste A

Sträucher, Heister bzw. Sträucher, mindestens 2x verschulte Ware	
Botanischer Name	Deutscher Name
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 catharitica	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	
Botanischer Name	Deutscher Name
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

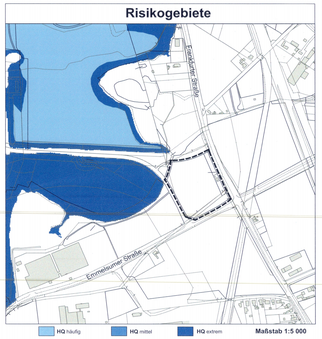
Plan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109



Lärmpegelbereich IV | Lärmpegelbereich V | Lärmpegelbereich VI

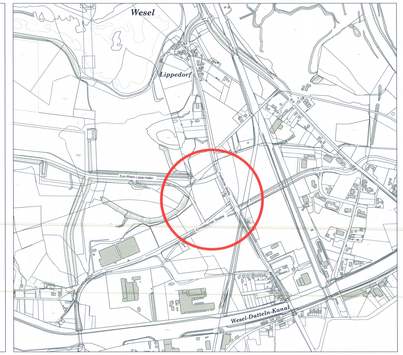
Maßstab 1:500

Risikogebiete



HQ häufig | HQ mittel | HQ extrem

Maßstab 1:5 000





ETRS89 UTM - 32N Koordinaten

	Rechtswert	Hochwert
1	33 6 307,850	57 22 978,497
2	33 6 310,441	57 22 980,892
3	33 6 317,317	57 23 000,506
4	33 6 321,718	57 23 014,470
5	33 6 324,216	57 23 024,454
6	33 6 325,003	57 23 031,054
7	33 6 324,985	57 23 035,940

Zeichenerklärung

Festsetzungen | Hinweise

- GE — Gewerbegebiet
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- RW+F — Rad- und Fußweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Versickerung
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Versorgungsanlage
- Gas
- Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen *(siehe textliche Festsetzungen)*
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 25.86 — Ausbauhöhen der Verkehrsflächen in m über NHN
- Bemaßungspunkte

Nachrichtliche Übernahmen

- Gasleitung (unterirdisch) mit Schutzstreifen
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
- L — Landschaftsschutzgebiet
- N — Naturschutzgebiet
- R — Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Vermerke

- Ü — vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet

Bestand

- Gewerbliche Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 717 — Flurstücksnummer
- Baum
- Laubwald
- Strauchwerk
- Zaun — 25.14 vorhandene Geländehöhen
- Böschung
- Verkehrsschild
- Hinweisfeld
- Wegweiser
- Schilderpfahl
- Ampel
- Wasserschieber
- Gasschieber
- Kabelschacht
- Kabelkasten
- Hydrant

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. 741).

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.

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 19.09.2019

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 09.7.2019 wird bescheinigt:

Wesel, den 04.11.2019

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 04.11.2019

Der Rat der Stadt Wesel hat am 13.11.2019 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.01.2019 gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 11.12.2019 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 10.12.2019 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 11.12.2019 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.12.2019 in der Zeit vom 27.12.2019 bis einschl. 31.01.2020 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 03.02.2020 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 10.03.2020 gem. § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt
Wesel, den 11.03.2020 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 05.03.2020 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 26.03.2020 — Ulrike Westkamp, Bürgermeisterin

Bebauungsplan Nr. 239

"Am Rhein-Lippe-Hafen"

Originalausfertigung	Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
am Rhein
Fachbereich 1
Team 14 Bauleitplanung