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

§ 1
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 angewiesen sind. Des Weiteren sind die diesen Betrieben zugehörige Verwaltungen und Verwaltungsgebäude zulässig. Betriebswohnungen sind unzulässig.

§ 2
In den SO 6- bis SO 13-Gebieten sind neben den in § 1 der textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben auch Betriebe zulässig, die dem Transport, der Lagerung und dem Umschlag von Gütern dienen und Hafenbetrieben angeschlossen sind bzw. in funktionalen Zusammenhang zu den Betrieben des Transports, der Lagerung und des Umschlags von Gütern stehen bzw. dieser zuliefern. Betriebswohnungen sind unzulässig.

§ 3
In den SO 2-Gebiet sind neben den in § 1 der textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben auch Betriebe zulässig, die dem Transport, der Lagerung und dem Umschlag von Gütern dienen und Hafenbetrieben angeschlossen sind bzw. in funktionalen Zusammenhang zu den Betrieben des Transports, der Lagerung und des Umschlags von Gütern stehen bzw. dieser zuliefern. Betriebswohnungen sind unzulässig.

§ 3
In den SO 2-Gebiet sind neben den in § 1 der textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben auch Betriebe zulässig, die Anlagen und Anlagenteile der Abfallbehandlung, -lagerung und -ablagerung betreiben oder ebenfalls ebenso Abfällen, Abwässern und Abgasen aus der Reinigung von Binnenschiffen zulässig. Die gilt nicht für Betriebe und Betriebsbereiche, die Abfälle und Abwässer mit gesundheitsgefährdendem Gefährdungspotential, wie Waffen, Munition, ernährungsgefährdenden oder radioaktiven Eigenschaften lagern, behandeln oder verwerten. Ferner sind Abfälle und Abwässer aus der Binnenschifffahrt, die gemäß dem ADN (Europäisches Übereinkommen über die internationale Beförderung gefährlicher Güter auf Binnenwasserstraßen, in der ab dem 01.01.2021 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 Immissionskontingente LEK 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	LEK,tags dB(A)/m²	LEK,nachts dB(A)/m²
SO 1	65	35
SO 2	78	68
SO 3	65	37
SO 4	61	35
SO 5	61	35
SO 6	61	35
SO 7	61	35
SO 8	61	35
SO 9	61	35
SO 10	65	37
SO 11	65	37
SO 12	61	35
SO 13	61	35

§ 5
Für die in folgenden Tabelle aufgeführten Immissionsorte gelten für das SO 2-Gebiet um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Immissionsort	Koordinaten (Koordinaten bezogen ETRS89)		Zusatzkontingent LEK,zu	
	X	Y	Tag	Nacht
Emmelsumer Straße 231a	335391	5732729	-	0,5
Emmelsumer Straße 194	335287	5732549	-	0,5
Frankfurter Straße 19a	336200	5732542	-	4,0
Frankfurter Straße 17a	336349	5732066	-	3,0
Dampschiffweeg 43	335141	5730408	-	0,5

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

§ 7
In den SO 1- bis SO 4-, SO 10- und SO 11-Gebieten sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten unzulässig.

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

§ 8
In den SO 5-, SO 6-, SO 12- und SO 13-Gebieten sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten unzulässig.

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

§ 9
In den SO 7- und SO 8-Gebieten sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI 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 V bis VI, sofern diese in der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – mit (f) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

§ 10
In den SO 9-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VII 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 VI bis VII, sofern diese in der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – mit (f) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

§ 11
Ausnahmsweise können die in den § 7 bis § 10 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn durch bestimmte bauliche Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen an ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.
Begrenzende Bestimmungen für Störfallbetriebe

§ 12
In den SO 1- 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. Ergänzung zusammen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse IV zuzuordnen sind (GI ≥ 1).

§ 13
Unter der Voraussetzung, dass Chlorwasserstoff und Chlor in Druckgasbehältern (Verdüstrichmesser Bau: 80 mal gemäßgestellen, ist die Nutzung dieser Stoffe in Betriebsbereichen im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG oder in Teilen eines solchen Betriebsbereichs allgemein zulässig.

§ 14
Da in § 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 benachbarten Schutzobjekten.

Begrenzende Bestimmungen zum Schmutzwasseraufall eines Betriebs

§ 15
Der spezifische Schmutzwasseraufall eines Betriebs 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 Stadtverwaltung Wesel ist sicherzustellen, dass die Einleitung des Schmutzwassers in einen höheren speziffischen Schmutzwasseraufall zugelassen werden, wenn ausreichend dimensionierte Schmutzwasser-Rückhaltevorrichtungen auf dem eigenen Betriebsgelände vorgehalten werden.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl, Baumassenzahl

§ 16
Unter der Prämisse, dass ein Betrieb nicht von der Alternative des § 20 der textlichen Festsetzungen Gebrauch macht (unversiegelte Flächenanteile anstatt Dachbegrünung in erforderlichen Umfang), wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,9 festgesetzt. Die Baumassenzahl (BMZ) wird in den SO 1- bis SO 13-Gebieten auf 20,0 festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

§ 17
In den SO 1- bis SO 13-Gebieten ist für aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um bis zu 1,50 m zulässig. (§ 19 Abs. 6 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 18
In den SO 1- bis SO 13-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 m beschränkt.

Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

§ 19
Auf Flächen zur Ufervorbauten SO 14 bzw. MSPE-Flächen sind insg. 21 Schwarz-Pappeln (Qualität: 18/20 3 x verpflanzt), für die ein jeweils 6,00 m² großer Raum vorgehalten werden soll. Die obigen SO 14- bzw. MSPE-Flächen sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit Arten der Pflanzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu bepflanzen. Das Verhältnis Baumgehölze/ Strauchgehölze soll 40 % zu 60 % betragen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Verzagerung/ Setzaung dieser Flächen solele die Errichtung von Ein- und Ausfahrten und unzulässig. Lediglich die Beibehaltung der vorhandenen Ausfahrt ist zulässig. Die Ausgleichsmaßnahmen können auch auf Flächen außerhalb des Planbereiches erfolgen, sind für die im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommenen Leitungen Überfluht zwei ca. 1,40 m breite Bereiche vorzusehen, die von einer Bepflanzung freizuhalten sind. Die 10,00 m breiten Schutzstreifen der Leitungen Überfluht dürfen ausschließlich mit Sträuchern der Pflanzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität bepflanzt werden.

§ 20
Mit 1.00 m² Betriebsgrundstück in den SO 1- bis SO 13-Gebieten sind 0,123 m² Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsstrapschicht (inklusive wurzelfester Abdichtung, Schutzfliies, Filtermatte, Dränschicht und Substrat) hat insg. 9,00 cm zu betragen.

Alternativ zu der erforderlichen extensiven Dachbegrünung können im gleichen Umfang (0,123 m² pro 1,00 m²) Dachgartenflächen in den SO 1- bis SO 13-Gebieten umwegetet bleiben.

§ 21
In den SO 4-, SO 6-, SO 8-, SO 9-, SO 11- und SO 13-Gebieten sind die Außenwände baulicher Anlage mit einem Hellbezugswert (HBW) von 70 bis 100 auszuführen. In den SO 1-, SO 2-, SO 3-, SO 5-, SO 7-, SO 10- und SO 12-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 können Ausnahmen für untergeordnete Fahlen zulässig, soweit diese nicht die Fertigstellung eines Gebäudes oder einer Anlage dominieren.

§ 22
Das Einfahren der Gehölze und der Vegetationsdecke, die Aufschüttung der Aufschüttungsfläche, das Freimachen des Baufeldes, die geplante Bebauung im Sondergebiet, die Anlage des Rad- und Fußweges sowie die Bepflanzung der SO 14- bzw. MSPE-Flächen sind durch einen faunistischen Fachgutachter zwingend zu koordinieren. Eine Freigabe der Flächen hat durch den faunistischen Fachgutachter nach den Maßgaben der Maßnahmenbeschreibungen des Artenschutzgutachtens zu erfolgen.

§ 23
In und LED-Leuchtmittel mit einem für Insekten wirkungsarmen Lichtstrommspektrum 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 so weit wie möglich zu verzichten.

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

§ 24
Mindestens die Flangebiete ist auf den ersten 50 m ieine Zauneinlage parallel zu dem festgesetzten Rad- und Fußweg und in weiterer Verlauf anfang der Geltungsbereichsgrenze bzw. den unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiets L 14 "Der Huck" zu errichten. Die Beschaffenheit der Zauneinlage muss gewährleisten, dass ein Übersteigen des Zauns wirksam unterbunden werden kann.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

§ 25
Gemäß § Abs. 21 BauGB sind innerhalb der mit dem Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFLR) 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 Sträucher

Aufschiebend bedingte Zulässigkeit (§ Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

§ 26
Das Flächen der SO 1- bis SO 13-Gebiete, die sich innerhalb der Flächen für Aufschüttungen befinden, können erst bebaut, verlegelt und einer Nutzung zugeführt werden, wenn für die erforderliche Aufschüttung eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt und die Flächen auf das hochwasserfreie Niveau von 24,50 m ü. NHN aufgeschüttet wurden.

Die SO 14- bzw. MSPE-Flächen, die sich innerhalb der Flächen für Aufschüttungen befinden und keine Böschungssignatur aufweisen, können erst bepflanzt werden, wenn für die erforderliche Aufschüttung eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt und die Flächen auf das hochwasserfreie Niveau von 24,50 m ü. NHN aufgeschüttet wurden. Die SO 14- bzw. MSPE-Flächen, die eine Böschungssignatur aufweisen, können erst bepflanzt werden, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung für die erforderliche Aufschüttung vorliegt und die Flächen entsprechend der angegebenen Böschungssignatur hergestellt wurden. Der Bereich des Rad- und Fußweges, der sich innerhalb der Flächen für Aufschüttungen befindet, kann erst hergerichtet und genutzt werden, wenn die Flächen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen gebracht wurden.

§ 27
Die in den SO 1- bis SO 13-Gebieten festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind unzulässig, bis ein notwendiges Regenwasserbeseitigungskonzept wasserrechtlich genehmigt, geplant und ordnungsgemäß benutzbar ist.

Nachrichtigungen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

§ 28
Das Niederschlagswasser, das entsprechend des MUNLV NRW-Runderlasses "Anforderungen an die Niederschlagswasserversorgung im Trennverfahren" vom 26.05.2004 der Kategorie I (unbelastet) oder der Kategorie II (schwach belastet) zuzuordnen ist, ist direkt dem Regenwasserkanalnetz zuzuführen. Das Niederschlagswasser der Kategorie III (stark verschmutzt) hingegen ist zunächst einer separaten Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken, biologische Reinigung usw.) und erst dann der Niederschlagswasserbeseitigungsanlage zuzuführen.

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

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)
Naturschutzgebiet N 8 "Lippesee"
Das Naturschutzgebiet N 8 "Lippesee" ist in der Planzeichnung 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.
Gesetzlich geschütztes Biotop
Gemäß § 30 BNatSchG handelt es sich beim angrenzenden Biotoptyp "Silikatbrockenwand" um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Daher wird dieses Biotop in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.
Überschwemmungsgebiet des Rheins
Das Überschwemmungsgebiet des Rheins im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.
Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten
Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem) ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.
Fläche für Aufschüttungen
Der Bereich, der vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich für Aufspülungen genutzt werden soll, ist gemäß § 9 Abs. 6a BauGB nachrichtlich übernommen.
Unterirdische Versorgungsleitung
Eine unterirdische Mineralölproduktenleitung ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Hierbei handelt es sich um eine stillgelegte Mineralölproduktenleitung. Die sechs Meter breiten Schutzstreifen sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.
Gesetzlich geschützte Biotope
Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet der Lippe
Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet der Lippe im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG ist 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 (HQhäufig, HQmittel, HQextrem) sind in der Planzeichnung (Bekanntmachungen) gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkt.

Empfehlungen und Hinweise
Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die der textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Stadtentwicklungsamt, Rathaus, Zimmer 4.0.0, 46483 Wesel, Team 14 Bauleitplanung (Zimmer 322 bis 324), während der Dienststunden eingesehen werden.
Deichschutzzonen
In Ueberlagerungen des Plangebiets befinden sich Deichschutzzonen. Da gemäß §§ 3 bis 5 DSchVO die Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzzone II der Genehmigung bedarf und in den Schutzzonen I und II Ausnahmen von den Verbotsvorschriften nicht zulässig sind, sind die Verbotsvorschriften zu übernehmen. Da durch die geplante Aufschüttung aber ein Hochufer entstehen würde, so dass die DSchRO und die damit einhergehenden Ge- und Verbote für die spätere Bebauung nicht mehr gelten würden, werden die landseitigen Schutzzonen I bis III nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.
Abstandsflächen
Die in den Bauordnungsrechtlichen angegebene Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Wand der Bauordnungsrechtlichen Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Unter Unmaßnahme ist die Summe der Grundfläche (Verkehrsprojektion) der Anlage zu verstehen, die ringsum die Emissionsquellen (z.B. Schornsteine, Ausblase, schallabstrahlende Wände oder Öffnungen) umfasst. Bei mehreren Anlagen auf einem Werksgelände
ist für die Bemessung des notwendigen Abstands regelmäßig die Anlagenart mit dem größten erforderlichen Abstand gemäß Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserlass) maßgebend. Geringfügige Unterschreitungen der Abstandsflächen können ausnahmsweise akzeptiert.
Schmutzwasserbehandlung
Zur Einleitung von Abwasser in die öffentlichen Abwasseranlagen wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel – und hier insb. auf § 9 Begrenzung der Benutzungsrecht der Satzung – in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Für den Fall, dass anieiderzugleiige Betriebe Produktionsprozesse mit besonderen Abwässern (z.B. Kühlwasser, Prozesswasser, Kondensate) betreiben, sind rechtzeitig vor Betriebsaufnahme detaillierte Abstimmungen mit den zuständigen Stellen der Stadtwerke Wesel GmbH herbeizuführen und
Planeterne Kompensation
Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB können anstelle von Festsetzungen auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Von dieser Möglichkeit wird in diesem Bauleitplanverfahren Gebrauch gemacht. Die erforderliche planeterne Kompensation erfolgt außerhalb des Bebauungsplans auf folgenden Flächen:

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:
- Ökokonto "Lippeniederungswiesen": Gemarkung Wesel, Flur 68, Flurstücke 17, 87, 88, 89, 90, 102, 103, 104, 105, 106; Gemarkung Wesel, Flur 69, Flurstücke 54 tw. und 73 tw. (341.470 OWE)
- Ökokonto "Lackhausen I": Gemarkung Wesel, Flur 84, Flurstück 38 tw. sowie Gemarkung Lackhausen, Flur 7, Flurstücke 34 tw., 38 tw. und 555 tw. (183.187 OWE)
- Ökokonto "Lackhausen 2": Gemarkung Wesel, Flur 84, Flurstück 38 tw. (122.201 OWE)
- Ökokonto WLM-D-10 "Wald Holzstraße": Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstücke 57, 58, 59, 60, 68 tw., 69, 70, 71 tw., 72 tw. und 73 tw. (69.000 OWE)
- Ökokonto "Lippeniederungswiesen": Gemarkung Wesel, Flur 93, Flurstücke 31 tw. und 33 tw. (130.849 OWE)
- Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 740 tw., 747 tw., 748 tw., 749 tw., 750 tw., 813 tw. und 814 (74.216 OWE)

Artenschutzrechtlicher Ausgleich:
- Ökokonto WLM-D-03 "Lippedorf Alter Bauernhof": Gemarkung Wesel, Flur 93, Flurstücke 566 tw., 622 tw. und 623 tw. (Anbringen von Nistkästen für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz sowie Anbringen von Fledermauskästen)
- Ökokonto WLM-D-04 "Lippedorf Storchenwiese": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 88, 95, 99 tw., 218, 563 tw., 622 tw., 627 tw., 692 tw. und 693 tw. (Anbringen von Nistkästen für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz)
- Ökokonto WLM-D-05 "Lippedorf Ölstgarten": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 217 und 624 (Anbringen von Nistkästen für Gartenrotschwanz)
- Ökokonto WLM-D-06 "Lippedorf Wilder Garten": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 81 und 88 (Anbringen von Nistkästen für Steinkauz)
- Ökokonto WLM-D-11 "Lippeverwegung": Gemarkung Wesel, Flur 68, Flurstück 107 tw. (Optimierung von Lebensraum Kreuzkröte)
- Gemarkung Büderich, Flur 41, Flurstücke 1 tw. und 2 tw. (Schaffung von Lebensraumen für Steinkauz)
- Ausgleich der Landschaftsfeldbrerlichtigungen
- Ökokonto WLM-D-10 "Wald Holzstraße": Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstücke 71 tw., 72, 74 tw. und 76 tw. (7.0.06 m²)

Bodenschutzrechtlicher Ausgleich:
- Ökokonto "Lippeniederungswiesen": Gemarkung Wesel, Flur 68, Flurstücke 17, 87, 88, 89, 90, 102, 103, 104, 105, 106 tw. (195.842 m²)
- Ökokonto WLM-D-10 "Wald Holzstraße": Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstücke 57, 58 tw. und 73 tw. (263 m²)

Artenschutz
Das Entfernen der Gehölze und der Vegetationsdecke sowie der Baubeginn der Aufschüttungsflächte und des Rad- und Fußweges darf nicht in der Zeit vom 01. März bis 30. September, d.h. außerhalb der gesetzlichen Verbotszeitraumes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden. Da es aber witterungsbedingt möglich sein kann, dass Fledermäuse spätter im Winterquartier oder früher in die Sommerquartiere ziehen oder dass sich der Brutbeginn bzw. das Ende der Brutzeit der europäischen Vogelarten verschiebt, muss die ökologische Baubegleitung die An- und die Abwesenheit der Tiere vor Ort überprüfen. Erst 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 der europäischen Brutvögel bzw. in der sommerlichen Aktivitätsphase von Kreuzkröte und Zauneidechse begonnen werden soll, sollten die vor der erfolgten Aufschüttung noch unbebauten Bauflächt durch kurz zu halltenden Landschaftsrasen gestaltet werden, damit sich keine Brut- und Fortpflanzungsstätten der europäischen Vogelarten und Reptilienarten erneut verneuen werden. Die unbebauten Flächen sollten darüber hinaus keine Versteckmöglichkeiten (z.B. durch Stein- oder Brettlhaufen) bieten und offene Sandflächen aufweisen. Ferner sollten in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel in Verbindung Pflegemaßnahmen (bspw. intensive Beweidung bzw. Mähd der offenen Flächen, um den Rasenaufwuchs kurz zu halten; ggf. Aufbetten von Schlachtern) ergriffen werden, die potenzielle Brutvorkommen der europäischen Brutvögel verhindern können.

In Fall, dass mit der Baufeldfreimachung und der Aufschüttung während der Wanderungszeit der Kreuzkröte und des Kleinen Wasserfrosches sowie während des Aufenthalts der Kreuzkröte in den Sommerlebensräumen begonnen werden soll, sind zunächst im Bereich des am nord-östlichen Plangebietsrande gelegenen Walls, im Nahbereich zur Straße "Zum Rhein-Lippe-Hafen" und im angrenzenden Grünland (also inst. in den SO 10-, SO 11- und SO 12-Gebieten) Ersatzlebensräume für die Kreuzkröte und den Kleinen Wasserfrosch (Amphibienleitsysteme) aufzubauten. Bereits vorhandene Tiere sind von der ökologischen Baubegleitung abzusammeln und in den Lippeniederungsraum und oder anteilig in das südöstlich gelegene Feuchtbiotaht in der Binnenaue zu verbringen. Das südöstlich gelegene Feuchtbiotaht ist auf einen bereits bestehenden Kreuzkrötenbestand und auf die Möglichkeit, hier weitere Tiere einzuwandern, zu prüfen.

Im SO 4-Gebiet ist vor Beginn der Aufschüttung und des Hochbaus in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ein Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun mit Überkletterschutz zu errichten, um das potenzielle Einwandern von Zauneidechsen ins Baufeld zu verhindern. Bereits vorhandene Tiere sind von der ökologischen Baubegleitung zu sammeln und außerhalb des Baufelds in geeignete Bereiche umzusetzen.
Bodenschutz
Wenn durch Betriebe oder Anlagen Emissionskontaktgerte von anderen Teilflächen und oder Teilen darin in Anspruch genommen werden, ist eine erneute transpruchnahme dieser Emissionskontaktgerte öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

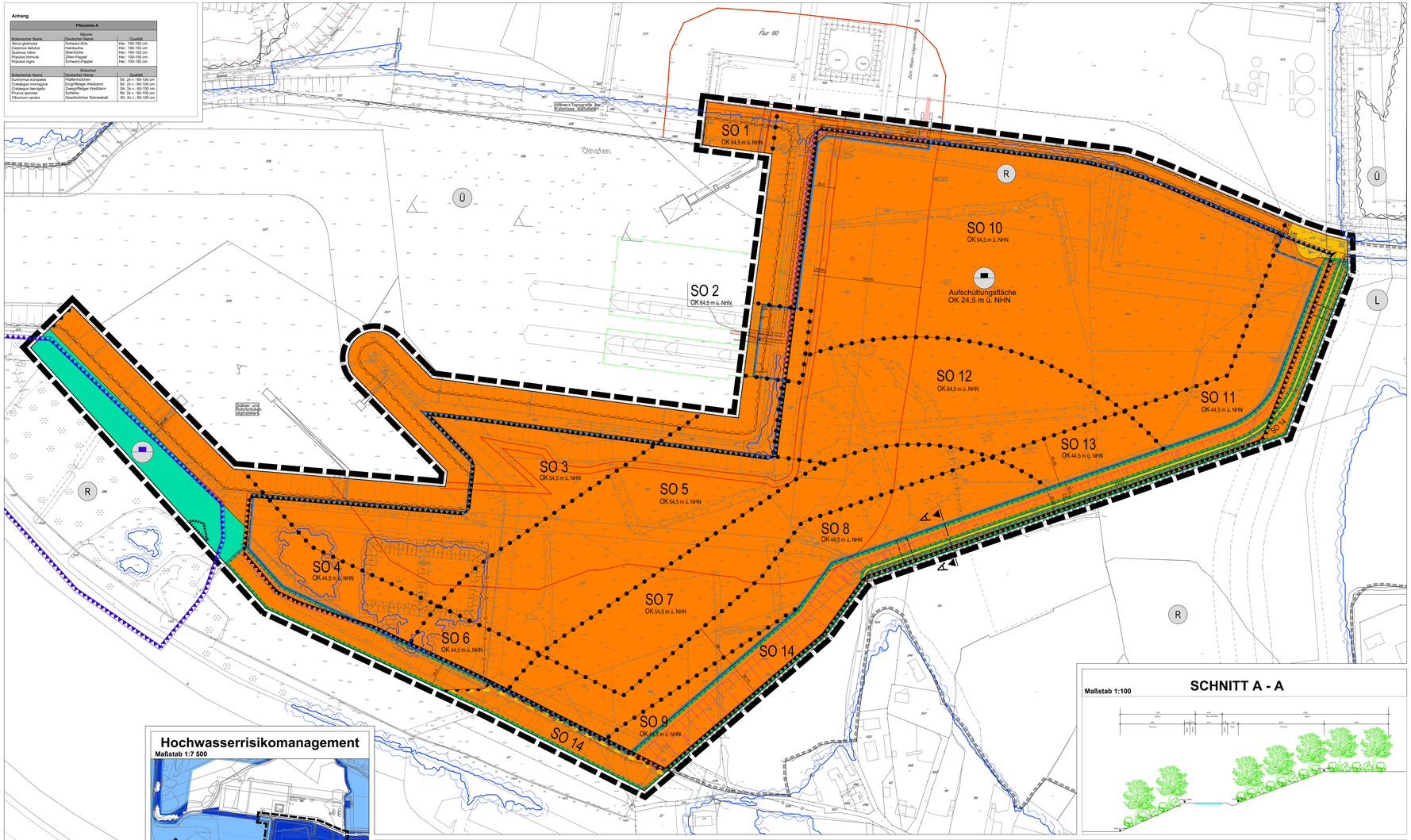
Die Einhaltung der Emissionskontaktgerte ist in den Genehmigungsverfahren der Teilvorhaben nachzuweisen.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.
Löschwasserversorgung
Im Plangebiet beträgt die notwendige Löschwassermenge 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden, jedoch können nur ca. 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden leitungsgebunden an Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Weitere Löschwassermengen sind daher über geeignete löschwasserrechtliche Einrichtungen (z.B. Löschwasserbrunnen) abzudecken. Die Regelungen des § 1 des Gesetzes über den Feuerlöschwesen des Landes NRW, des § 3 Abs. 1 Satz 1 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 Plangebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit der Möglichkeit, Kampfmittel aufzufinden, nur mit Vorsicht ausgeführt werden können. Sollte Kampfmittel angetroffen werden, so sind in Abspracke mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erfolgen Erdarbeiten mit erhöhtem mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
Verbesserung des Lokalklimas
Es wird empfohlen, die Verbesserung des Lokalklimas, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verbesserung des Mikroklimas der Temperatur erzeugt von Halten werden folgende Maßnahmen empfohlen:
b) Extensive Dachbegrünung mit Sedumkräutern und oder mit Gräsern und Kräutern.
Bodenbelastungen
Im Falle von Bodenbewegungen bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Aufheben archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodenarchival und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Grundwasserschutz
Für folgende wasserrechtliche Tatbestände ist eine Erlaubnis oder eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen:
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (z.B. Mulde/ Regenrückbecken Retentionsbodenfilter)
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer
- Die Einleitung von Grundwasser (z.B. Grundwasserhaltung)
- Den Einbau von RC-Material (z.B. ein Trägschicht Wegunterbau)

Anhang

Pflanzliste A

Bäume		
Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
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		
Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str. 2x v.- 60-100 cm
Crataegus monogyna	Zweigriffeliger Weißdorn	Str. 2x v.- 60-100 cm
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	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


SO 1
OK 64,5 m ü. NHN
SO 2
OK 64,5 m ü. NHN
SO 3
OK 54,5 m ü. NHN
SO 4
OK 44,5 m ü. NHN
SO 5
OK 54,5 m ü. NHN
SO 6
OK 44,5 m ü. NHN
SO 7
OK 54,5 m ü. NHN
SO 8
OK 44,5 m ü. NHN
SO 9
OK 44,5 m ü. NHN
SO 10
OK 64,5 m ü. NHN
SO 11
OK 44,5 m ü. NHN
SO 12
OK 64,5 m ü. NHN
SO 13
OK 44,5 m ü. NHN
SO 14
A