## Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Festsetzungen gelten – soweit nicht im jeweiligen Paragraphen ausdrücklich anders genannt – jeweils für alle Flächen des Gewerbegebietes (GE 1 und GE 2).

**Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl
**§ 1**
In dem GE-Gebiet gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8. (§ 8 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 17 BauNVO)

Ausschluss von Nutzungen und Anlagen
**§ 2**
Unzulässig sind:
- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären
  (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten
  (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Sex-Shops
  (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Bordelle bzw. bordellartige Betriebe
  (§ 8 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. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten
  (§ 8 Abs. 3 Nr. 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*
Foto/Video/Optik/Akustik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus- und Heimtextilien**
Kunstgewerbe/Bilder
Medien***
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke)
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Pharmazeutika, Reformwaren
Sanitätswaren (Rehabilitation)
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel****
Uhren/Schmuck
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen, Zeitschriften

Erläuterungen:
* Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
** Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
*** Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik
**** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör

Ausnahmen für bestimmte Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen
**§ 3**
Ausnahmsweise können Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen der angemessene Abstand geringer ist als der Abstand des Betriebsbereichs zu schutzbedürftigen Nutzungen. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Ausnahmen für den Verkauf von Waren aus den zentrenrelevanten Sortimenten
**§ 4**
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)

**§ 5**
Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten 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)

Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes
**§ 6**
Im GE 1-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

**§ 7**
Im GE 2-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

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

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Höhe baulicher Anlagen
**§ 8**
In dem GE-Gebiet darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Fußbodenoberkante
**§ 9**
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

**Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
**§ 10**
Im GE-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. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

**Schallschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Emissionskontingente
**§ 11**
Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Gewerbegebietsflächen GE 1 und GE 2 des Bebauungsplangebietes jeweils ein Emissionskontingent $L_{EK}$ gemäß DIN 45691 festgesetzt.

| Teilfläche | Emissionskontingente $L_{EK}$ [dB(A)/m²] | |
|---|---|---|
| | Tags (06:00 bis 22:00 Uhr) | Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) |
| TF 1 (GE 1 Süd) | 59 | 44 |
| TF 2 (GE 1 Nord) | 59 | 44 |
| TF 3 (GE 2) | 63 | 48 |

Ausgehend vom im Lageplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.

| Bezugspunkt | X=338538,56 | Y=5726587,24 | Zusatzkontingent [dB] | |
|---|---|---|---|---|
| Bezeichnung | Richtungsvektor 1 | Richtungsvektor 2 | tags | nachts |
| Bereich A | 74,5° | 135,1° | 10 | 10 |
| Bereich B | 135,1° | 282,0° | 0 | 0 |
| Bereich C | 282,0° | 10,6° | 5 | 5 |
| Bereich D | 10,6° | 74,5° | 9 | 9 |

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes $L_{EK}$ und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{r,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} + L_{EK,zus,j} - \Delta L_{i,j})/dB}\, dB$$

mit
- $L_{r,i}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
- $L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche **i**
- $L_{EK,zus,j}$ = Zusatzkontingent
- $\Delta L_{i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg\left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)}\right) dB$$

- $S_i$ = Größe der Teilfläche $TF_i$ in m²
- $s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt **i** und dem Immissionsort **j** in m

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen.

Der Beurteilungspegel $L_r$ gemäß TA-Lärm darf das anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nicht überschreiten.

Lärmpegelbereiche
**§ 12**
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 einhalten:

*Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:*

| | |
|---|---|
| Lärmpegelbereich I | erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB |
| 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:*

| | |
|---|---|
| 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 zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche für das Plangebiet gemäß DIN 4109 Isophonenberechnung für eine Rechenhöhe von H = 5m über Gelände" zu entnehmen.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich I und Lärmpegelbereich VI.

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen. An den betroffenen Fassaden mit Verkehrslärmimmissionen zum Nachtzeitraum von über 60 dB(A) sind keine Fenster zu Schlafräumen anzuordnen.

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

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

**Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Stellplatzbegrünung
**§ 13**
Bei der Anlage von notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 BauO NRW ist je angefangener 8 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume hat nach der Liste B des Anhangs zu erfolgen. Die zugehörige Pflanzfläche muss mindestens 9 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
**§ 14**
Für die „Grünfläche A" wird eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung mit den Arten der Liste A im Anhang festgesetzt, Abstand 1,5 x 1,5 m (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2-mal verschulte Ware). Auf je 80 qm ist ein Baum aus der Liste B zu pflanzen (Qualität: mindestens Stammumfang 16/18 Hochstamm bzw. vorzugsweise Stammbüsche). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Es sind Bewegungsräume für Wartungs- und Pflegemaßnahmen einzukalkulieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**§ 15**
Für die „Grünfläche B" sind gruppenweise Gehölzpflanzungen mit Arten der Liste A und C im Anhang festgesetzt. Die Gehölzbestockung muss mindestens 50% der Fläche erreichen. Die restlichen Flächen sind einem standortgerechten Landschaftsrasen aus bodenständigen Arten anzusäen und maximal 3-mal im Jahr zu mähen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**§ 16**
In der Anpflanzungsfläche am östlichen Rand des Plangebietes (Streifen entlang der Rudolf-Diesel-Straße) ist auf je 60 qm ein Baum aus der Liste B und C im Anhang zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
**§ 17**
Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes festgesetzt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Lackhausen, Flur 10, Flurstücke 45, 125 tlw., 144 tlw., 165 tlw., 166; Flur 4 Flurstücke 116 tlw., 139 tlw. Die Eingriffsbewertung führt zum Ergebnis, dass die im Ökokonto der Stadt Wesel unter der Bezeichnung IM 01 „Fischaufstiegsanlage Bärenschleuse" geführten Fläche belastet wird mit der erforderlichen externen Kompensation in Höhe von 19.380 ökologischen Werteinheiten (ÖWE)

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

**§ 18**
Für den Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes festgesetzt. Dieses Kompensationserfordernis wird erbracht auf den Flächen des Ökokontos der Stadt Wesel unter den Bezeichnungen IF 01 „Fischaufstiegsanlage Bärenschleuse" (Gemarkung Lackhausen, Flur 10, Flurstücke 45, 125 tlw., 144 tlw., 165 tlw., 166; Flur 4 Flurstücke 116 tlw., 139 tlw.), BÜF 01 „Hagelkreuzweg 1" (Gemarkung Büderich, Flur 32, Flurstück 61), BÜF 02 „Hagelkreuzweg 2" (Gemarkung Büderich, Festlegung erfolgt im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 222), OHF 01 „Dorstener Straße" (Gemarkung Obrighoven, Flur 12, Flurstück 336) und OHF 03 „In der Luft" (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstücke 713, 714, 882, 1429, 1432, 1437, 1458, 1526, 1586)

**Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB)
**§ 19**
Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal 2,0 m über der höchstzulässigen Oberkante des Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

### Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Einsichtsnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden 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 Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

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 sinnvoll ist,
- es einen funktionalen Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und den betrieblichen Anlagen gibt,
- eine personelle Beziehung 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 ungenehmigte Umnutzung kann bauaufsichtsrechtlich vorgegangen werden.

Abstandserlass
Der in dem Abstanderlass angegebene Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Die Lage der Begrenzungslinie, auf die Bezug genommen wird, kann der Planzeichnung entnommen werden. 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 Anlagenart mit dem größten erforderlichen Abstand gemäß Abstandsliste maßgebend. Geringfügige Unterschreitungen der Abstände sind laut Abstandserlass akzeptabel.

Minderung der Lichtimmissionen
Zur Minderung der Lichtimmissionen sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a) Alle Leuchten sollten so ausgerichtet und dimensioniert werden, dass hierdurch keine Blendung gemäß Lichtrichtlinie NRW der umliegenden Bebauung hervorgerufen wird. Die Abstrahlung sollte auf einen Winkel maximal 85°, besser 70° oder weniger zur Vertikalen begrenzt sein. Grundsätzlich führt eine optimale Wahl des Scheinwerferstandortes, die Vermeidung einer direkten Blickverbindung zwischen Scheinwerfer und Immissionsorten sowie die bevorzugte Wahl von Scheinwerfern mit asymmetrischer Lichtverteilung zur Minimierung der Lichtimmissionen in der Nachbarschaft.
b) Um eine Anlockwirkung von Insekten zu vermeiden, sollten Lampen mit wirkungsarmen Lichtspektrum verwendet werden. Natriumdampf-Hochdrucklampen erfüllen in vielen Bereichen diesen Zweck. Wo möglich sollten Natrium-Niederdrucklampen zum Einsatz kommen. Leuchten sollten weiterhin eine Mindestschutzart IP 43 aufweisen, so dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper vermieden werden kann.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Höhe baulicher Anlagen und Aufbauten
Die Planung oder Realisierung von baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen oder Werbemasten, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20,0 m über Grund übersteigen, ist mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

Freiwillige Versickerung von Niederschlagswasser (Dachflächenwasser)
Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone (Mulden, Rigolen etc.) auf privatem Grundstück zu versickern.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und hat sich den speziellen Bodenverhältnissen anzupassen. Die Hinweise des versickerungstechnischen Bodengutachtens sind zu berücksichtigen. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Für den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel beantragt werden muss.

Schallschutzempfehlungen
Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.
- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Es gibt Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Darüber hinaus existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). 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 auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

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.

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 verläuft eine im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunkstrecke.

Bergwerksfelder
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 15" und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Buchholtwelmen".

### Anhang

Liste A
(für naturnahe Flächen)

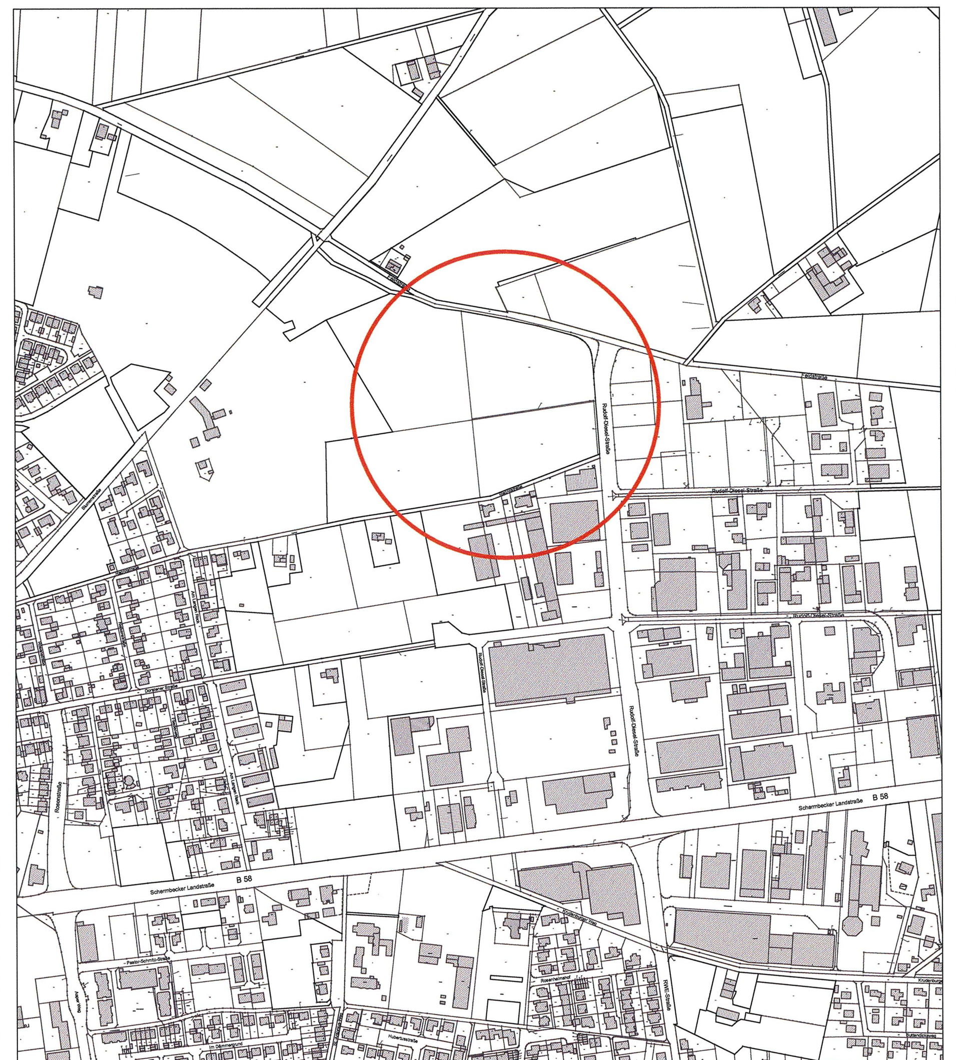
| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Koter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | Rotdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix cinerea | Aschweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Taxus baccata | Eibe |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Liste 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 |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

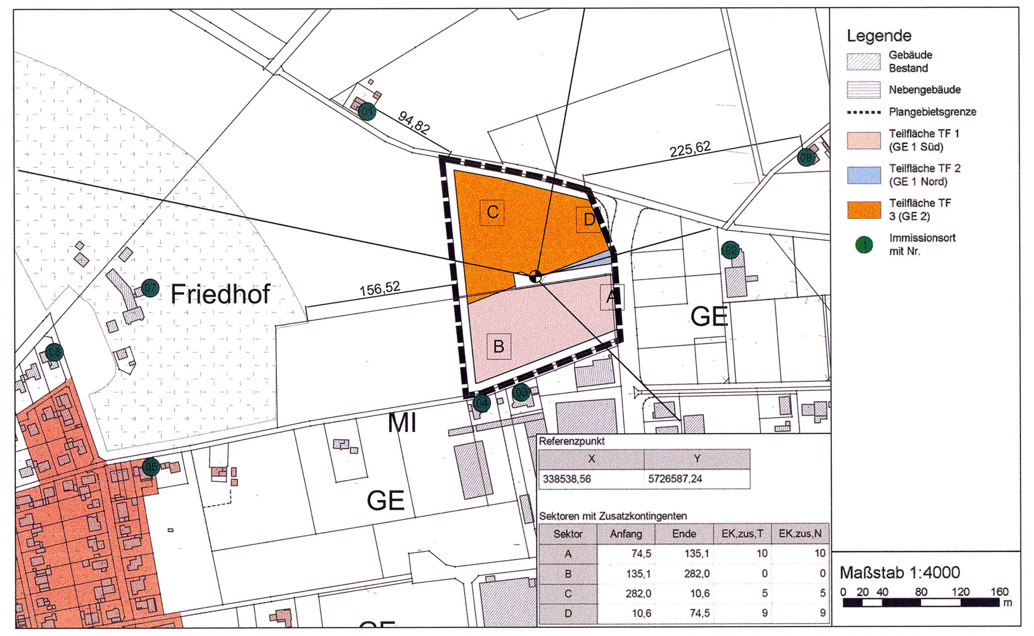
Liste C
Bäume 2. Ordnung

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |



Lageplan "Lärmkontingentierung Plangebiet" mit Darstellung der Immissionsorte, der Flächenaufteilung und der Zusatzkontingente

PEUTZ




Referenzpunkt

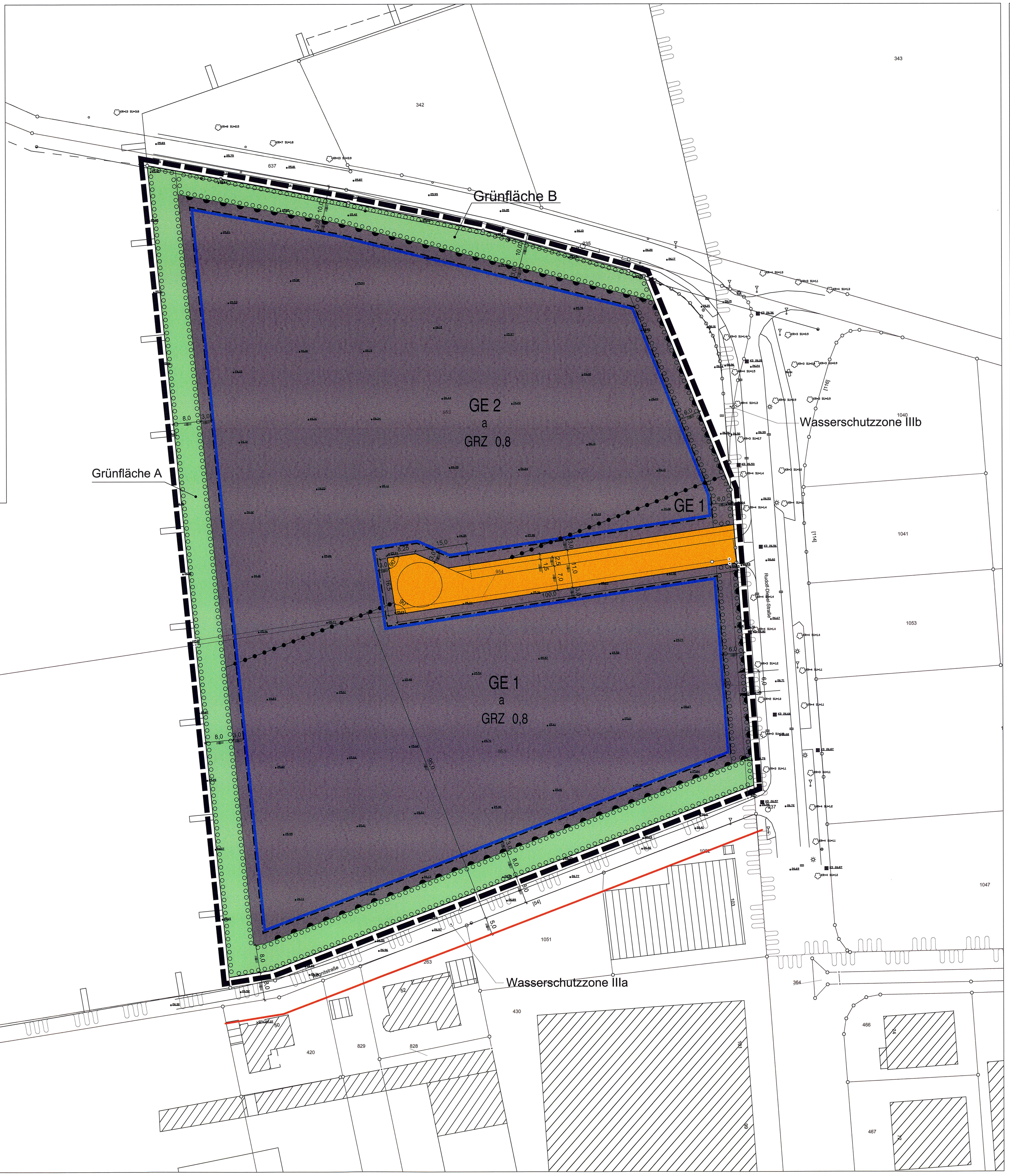
| X | Y |
|---|---|
| 338538,56 | 5726587,24 |

Sektoren mit Zusatzkontingenten

| Sektor | Anfang | Ende | EK,zus,T | EK,zus,N |
|---|---|---|---|---|
| A | 74,5 | 135,1 | 10 | 10 |
| B | 135,1 | 282,0 | 0 | 0 |
| C | 282,0 | 10,6 | 5 | 5 |
| D | 10,6 | 74,5 | 9 | 9 |

Lageplan zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche für das Plangebiet gemäß DIN 4109
Isophonenberechnung für eine Rechenhöhe von H = 5 m über Gelände

PEUTZ




## Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

| | |
|---|---|
| GE | Gewerbegebiete |
| | Baugrenze |
| GRZ 0,8 | Grundflächenzahl |
| a | Abweichende Bauweise |
| | Straßenverkehrsflächen |
| | Straßenbegrenzungslinie |
| | Einfahrtbereich |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
| | Öffentliche Grünflächen A und B siehe textl. Festsetzungen |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes |
| | Begrenzungslinie Abstanderlass (vorh. Wohnbebauung) |

### Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

| | |
|---|---|
| | Wasserschutzzone IIIa - IIIb |
| | Verbandsgrünfläche (vermerkt) |

### Bestand

| | |
|---|---|
| | Gewerbliche Gebäude |
| | Gebäude |
| | Flurgrenze |
| | Flurstücksgrenze |
| 955 | Flurstücksnummer |
| | Baum |
| | Elektrokasten |
| | Kanal |
| | Mauer |
| | Zaun |
| | offene Halle |
| | Schild |
| | Hydrant |
| | Mast |
| | Wasserschieber |
| | Gully exzentrisch |
| | Gully zentrisch |
| | Laterne |
| | Grundwassermessstelle |
| | Gasschieber |
| 20.36 | vorhandene Geländehöhen |

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

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 01.10.2013 (GV.NRW. S. 564).

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 21.03.2013 (GV.NRW S. 142).

**Aufstellungsvermerke**

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 18.11.2013 Prior
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 28.03.2013 wird bescheinigt:

Wesel, den 25.11.2013

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 25.11.2013

Der Rat der Stadt Wesel hat am 11.12.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2013 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 08.08.2013 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 17.12.2013 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 18.12.2013 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 08.01.2014 in der Zeit vom 16.01.2014 bis einschl. 17.02.2014 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 18.02.2014 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 08.04.2014 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 22.04.2014 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 30.04.2014 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) und 52 (3) GO. NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481), mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wesel, den 02.05.2014 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

# Bebauungsplan Nr. 235
## "Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße"

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

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