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

Zweckbestimmung und Art der Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Begrenzende Bestimmungen zur höchstzulässigen Lärmbelastung

§ 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 ortsfestfesten Hafenschluss angewiesen sind. Des Weiteren sind die diesen Betrieben zugehörige Verladeanlagen und Verwaltungsgebäude zulässig. Betriebswohnungen sind unzulässig.

§ 2

Im SO 6- bis SO 13-Gebieten sind neben den in § 1 der textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben auch andere Betriebe zulässig, sofern sie aus betrieblichen Gründen einen Zugang zum Hafenbecken angewiesen sind bzw. im funktionalen Zusammenhang zu den Betrieben des Transports, der Lagerung und des Umschlags von Gütern stehen bzw. diesen Betrieben zuarbeiten und zuzuliefern.

§ 3

Im SO 2-Gebiet sind neben den in § 1 der textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben auch Betriebe und Betriebseinrichtungen zur Lagerung, Behandlung und Verwertung von Gewerbe- und Industrieabfällen und -abwässern sowie Abfällen, Abwässern und Abgasen aus der Reinigung von Binnenschiffen zulässig. Dies gilt nicht für Betriebe und Betriebseinrichtungen, die Abfälle und Abwässer mit gefundenen Gefährdungspotential, wie Waffen, Munition, anderkampfgeeignetfähigen oder radioaktiven Eigenschaften lagern, behandeln oder verwerten. Ausgenommen sind Betriebe und Betriebseinrichtungen, die dem Bremer Senator ADN-Gefahrgutliches Übereinkommen über die internationale Beförderung gefährlicher Güter auf Binnenwasserstraßen in der ab dem 01.01.2021 geltenden Fassung) mit 3 Kapiti Lichtern zu kennzeichnen sind, von der Lagerung, Behandlung und Verwertung ausgeschlossen.

Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes

§ 4

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche i	$L_{EK,tags}$ dB(A)/m²	$L_{EK,nachts}$ dB(A)/m²
SO 1	63	37
SO 2	78	63
SO 3	63	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	63	37
SO 11	63	37
SO 12	61	35
SO 13	61	35
SO 14	61	35

§ 5

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

Immissionsort	Koordinaten (Koordinatenangaben ETRS89)		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ dB(A)/m²	
	Rechtswert	Hochwert	Tag	Nacht
Emmelsumer Straße 231a	335408	5723559	-	3
Emmelsumer Straße 235a	335215	5722545	-	1
Frankfurter Straße 19a	336399	5721562	-	3
Frankfurter Straße 17a	336349	5721466	-	3
Emmericherweg 43	335161	5723460	-	3

§ 6

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

§ 7

In den SO 1- bis SO 4-, SO 10- und SO 11-Gebieten sind Anlagen der Abstandsklasse 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 (*) 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 (*) 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 ähnlichen 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 (*) 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 ähnlichen 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 (*) 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 gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Betriebe und Anlagen in ihren 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 der Störfallverordnung unterliegen. Ausgenommen sind Betriebsbereiche, für die in einem Abstand zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010, mit. 2. Korrektur) zusondern sind. Einsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindexes der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse IV zuzuordnen sind (GF = 1).

§ 13

Die 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 Schutzwasserrelief eines Betriebs

§ 14

Der spezifische Schutzwasserrelief 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 Stadtwerke Wesel GmbH oder etwaiger Rechtsnachfolger können Betriebe mit einem höheren spezifischen Schmutzwasserrelief zugelassen werden, wenn ausreichend dimensionierte, geschlossene Schmutzwasser-Rückhaltevorrichtungen auf dem eigenen Betriebsgelände vorgehalten werden.

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

Grundflächenzahl, Baumassenzahl

§ 15

Aufgrund der Prämisse, dass ein Betrieb nicht von der Alternative des § 19 der textlichen Festsetzungen Gebrauch macht (unverhältnisse Flächenanteile anstatt Beschränkung im 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

§ 16

In den SO 1- bis SO 13-Gebieten ist für aufgestellte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um bis zu 1,50 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

§ 17

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.

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

§ 18

Innerhalb der südwestlichen SO 14- bzw. MSPE-Flächen sind insg. 21 Schwarz-Pappeln (Qualität: 18/20 3 xv. DB) vorzusehen, für die ein jeweils 4,00 m² großer Raum vorgehalten werden soll. Die übrigen 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 (Heister, 2 x v. mDB, 150-175) flächendeckend zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Verweigerung/ Befassung dieser Flächen sowie die Errichtung von Ein- und Ausfahrten sind unzulässig. Lediglich die Beibefahrung der Versorgungsleitungen, die im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen wurde, ist zulässig. Ferner sind für die im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommenen Leitungen Überfalle (wie z.a. 1,40 m breite Bereiche vorzusehen, die von einer Bepflanzung freizuhalten sind. Die 10,00 m breiten Schutzstreifen der Leitungen Überfalle dürfen ausschließlich mit Sträuchern der Pflanzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität bepflanzt werden.

§ 19

Pro 1,00 m² Bebauungsfläche in den SO 1- bis SO 13-Gebieten sind 0,123 m² Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Mindestdicke der Vegetationsschicht (inklusive wurzelfester Abdichtung, Schutzfies, Filtermatte, Dranschicht und Substrat) hat insg. 8,00 cm zu betragen.

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

§ 20

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind mindestens auf 50 vom Hundert der nutzbaren Grundstücksflächen Bepflanzungen zu errichten. Dies kann auch im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung geschehen.

§ 21

In den SO 4-, SO 6-, SO 8-, SO 9-, SO 11- und SO 13-Gebieten sind die Außenwände baulicher Anlagen mit einem Helligkeitswert (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 mit einem HBW von 70 bis 100 und bis 60,00 m über Gelände) überschreiten, mit einem Helligkeitswert (HBW) von 70 bis 100 auszuführen. Abweichend hiervon sind firmeneigene Signa in anderen Farben zulässig, soweit diese nicht der Farbgebung eines Gebäudes oder einer Anlage dominieren.

§ 22

Zur Entfernen der Gebäude und der Vegetationsdecke, die Aufschüttung der Aufschüttungsfläche, das Freischaben des Baufeldes, die geplante Belastung im Sondergebiet, die Anlage des Rad- und Fußweg 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

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

Die Lichtquelltiefe des Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Betriebsfunktionsmass so niedrig 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 so weit wie möglich zu verzichten.

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

§ 24

Im Norddrittel des Plangebiets ist auf den beiden 50 m breiten Zuwendige parallel zu den festgesetzten Rad- und Fußwegen ein Zaun zu errichten, der eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger aufweist. Es sind ortsfeste Leitstrukturen, Landschaftsschutzgebiets L 14 "Der Huck" zu errichten. Die Beschaffenheit der Zaunanlage 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 § 9 Abs. 1 Nr. 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. des Hinwegzug von Teilen außerhalb des Schutzstreifens errichteter Gebäude wie Dachüberstände, Balkone, Treppen, Lichtschächte, Vordächer usw.
- die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen
- Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern

Aufschüttend bedingte Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 Satz 3 Nr. 2 BauGB)

§ 26

Die Flächen der SO 1- bis SO 13-Gebiete, die sich innerhalb der Flächen für Aufschüttungen befinden, können erst bebaut, versiegelt und einer Nutzung zugeführt werden, wenn für die erforderliche Aufschüttung eine Genehmigung nach Deichordnung 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 Bodenschutzfunktion aufweisen, können erst bepflanzt werden, wenn für die erforderliche Aufschüttung eine Genehmigung nach Deichordnung vorliegt und die Flächen auf das hochwasserfreie Niveau von 24,50 m ü. NHN aufgeschüttet wurden. Die SO 14- bzw. MSPE-Flächen, die eine Böschungsneigung aufweisen, können erst bepflanzt werden, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung für die erforderliche Aufschüttung vorliegt und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Böschungsneigungen hergestellt wurden. Der Bereich des Rad- und Fußwegs, der sich innerhalb der Flächen für Aufschüttungen befindet, kann erst hergerichtet und genutzt werden, wenn die Flächen auf das an die Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen gebracht wurden.

§ 27

Für die SO 1- bis SO 13-Gebiten festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind unzulässig, bis ein notwendiges Regenwasserrückhaltevolumen wasserrechtlich genehmigt, gebaut und ordnungsgemäß benutzbar ist.

Bodenschutzrechtlicher Ausgleich (§ 9 Abs. 4 BauGB / V. m. § 44 LVG)

§ 28

Das Niederschlagswasser, das entsprechend des MUNLV NRW-Runderlasses "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" vom 26.05.2004 der Kategorie I (unbelastet) oder der Kategorie II (schwach belastet) zuzuordnen ist, ist über den Regenwasserkanalnetz zuzuführen. Das Niederschlagswasser der Kategorie III (stark verschmutzt) hingegen ist zunächst einer separaten Regenwasserbehandlung (Regenwasserbehandlungsanlage, Reinigung wie 1,wird erst dann der Regenwasserbehandlungsanlage zuzuführen.

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

Planexterne Kompensation

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB festgesetzt. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

§ 29

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den folgenden bereitgestellten Flächen:

- Ökokonto "Lippeniederungsraum": Gemarkung Wesel, Flur 69, Flurstücke 17, 87, 88, 89, 90, 102, 103, 104, 105, 106; Gemarkung Wesel, Flur 69, Flurstücke 54 tlw. und 73 tlw. (341.470 OWE)
- Ökokonto "Lippemeadows": Gemarkung Wesel, Flur 53, Flurstücke 21 tlw. und 33 tlw. (163.276 OWE)
- Ökokonto "Lackhausen 1": Gemarkung Wesel, Flur 84, Flurstück 38 tlw. sowie Gemarkung Lackhausen, Flur 7, Flurstücke 34 tlw., 38 tlw. und 505 tlw. (163.167 OWE)
- Ökokonto "Lackhausen 2": Gemarkung Wesel, Flur 84, Flurstück 38 tlw. (122.201 OWE)
- Ökokonto "Kanonenberge2" Gemarkung Wesel, Flur 11, Flurstück 363 tlw. und Flur 80 Flurstück 159 tlw. (98.216 OWE)

Artenschutzrechtlicher Ausgleich

§ 30

Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den folgenden bereitgestellten Flächen:

- Ökokonto WLM-O-02 "Lippedorf Alter Bauernhof": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 566 tlw., 622 tlw. , und 663 tlw. (Anbringen von Nistkästen für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz sowie Anbringen von Fledermauskästen)
- Ökokonto WLM-O-03 "Lippedorf Storchennest": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 88, 95, 99 tlw., 218, 563 tlw., 622 tlw., 627 tlw., 692 tlw. und 693 tlw. (Anbringen von Nistkästen für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz; Anpflanzung von Einzelbäumen sowie das Anlegen von Krautsäumen)
- Ökokonto WLM-O-05 "Lippedorf Distelgarten" Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 217 und 624 (Anbringen von Nistkästen für Gartenrotschwanz)
- Ökokonto WLM-O-06 "Lippedorf Wilder Garten": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 81 und 96 (Anbringen von Nistkästen für Steinkauz)
- Ökokonto WLM-O-09 "Lippedorf Grünland und Brache": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 107 tlw., 120, 122, 221, 336, 342 tlw., 371 tlw., 449-452, 468, 469, 696 tlw., 697 tlw. 698, 699 tlw. (Anbringen von Nistkästen für Gartenrotschwanz)
- Ökokonto WLM-O-11 "Lippeweidegang": Gemarkung Wesel, Flur 68, Flurstück 107 tlw. (Optimierung von Lebensraum Kreuzkröte)
- Gemarkung Büderich, Flur 41, Flurstücke 1 tlw. und 2 tlw. (Schaffung von Lebensraumen für Steinkauz)
- Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 225 tlw. und 304 tlw. sowie Flur 69, Flurstück 50 tlw. (Verpflanzung wertvoller Vegetationsbestände)

Bodenschutzrechtlicher Ausgleich

§ 31

Der erforderliche bodenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den folgenden bereitgestellten Flächen:

- Ökokonto "Lippeniederungsraum": Gemarkung Wesel, Flur 68, Flurstücke 17, 87, 88, 89, 90, 102, 103, 104, 105, 106 tlw. (195.842 m²)
- Ökokonto WLM-O-10 "Wald "Holzstraße": Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstücke 57, 58 tlw. und 73 tlw. (903 m²)

Ausgleich der Landschaftsbildbewertung

§ 32

Der erforderliche Ausgleich der Landschaftsbildbewertungerfolgt auf den folgenden bereitgestellten Flächen:

- Ökokonto WLM-O-10 "Wald "Holzstraße": Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstücke 71 tlw., 72, 74 tlw. und 76 tlw. (6.902 m²)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

Naturschutzgebiet N 9 "Lippeaue"

Das Naturschutzgebiet N 9 "Lippeaue" 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 angetroffenen Biotoptyp "Silikattrockenrasen" um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Daher wird dieses Biotop in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Überschwemmungsgebiete des Rheins und Lippe

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Rheins und der Lippe 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 (HQ_{extrem}) ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.

Fläche für Aufschüttungen

Die Fläche für Aufschüttungsmaßnahmen- und Schiffahrtsamt Duisburg-Meiderich für Aufspülungen genutzt werden kann, ist gemäß § 9 Abs. 6 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.

Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Risikogebiete

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

Empfehlungen und Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken

Die DIN-Vorschriften, Richtlinien, Verordnungen, Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleitplanung (Zimmer 332 bis 334), während der Dienststunden eingesehen werden.

Deichschutzzonen

Die Deichschutzzonen des Plangebiets befinden sich Deichschutzzonen. Die gemäß §§ 3 bis 5 DSVO/ DE Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzzone III der Genehmigung bedarf und in den Schutzzonen I und II verboten ist, sind die landseitigen Schutzzonen I bis III eigentlich nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Da durch die geplante Aufschüttung aber ein Hochufer entstehen würde, so dass die DSVO/V und die damit einhergehenden Ge- und Verbote für die spätere Bebauung nicht mehr gelten würden, werden die Deichschutzzonen I bis III nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Abstandsmaß

Der in dem Abstandserlass angegebene Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Baugrenzumgrenze von Wohngebieten. Unter Umrisslinie ist die Linie in Grundriss (Vertikalprojektion) der Anlage zu verstehen, die ringsum die Emissionsquellen (z.B. Schornsteine, Ausblase, schallabstrahlende Flächen oder Öffnungen) umfasst. Bei mehreren Anlagen auf einem Werksgelände ist für die Bemessung des notwendigen Abstands regelmäßig die Anlagenart mit dem größten Abstandserlass maßgebend. Geringfügige Unterschreitungen (bis 10 Prozent) möglichkeit. Geringfügige Unterschreitungen der Abstände sind laut Abstanderlass akzeptabel.

Schutzwasserbehandlung

Zur Einleitung von Abwasser in die öffentlichen Abwasseranlagen sind auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel – und hier insb. auf § 7 Begrenzung der Benutzungsrecht der Satzung – in der jeweils gültigen Fassung hinzuweisen. Es ist ggf. eine Vorbehandlung des Schmutzwassers durch Leichtflüssigkeitsabscheider, Stofffallen vorsehen, wird darauf hingewiesen, dass bereits in einer frühen Vorplanungsphase detaillierte Abstimmungen mit den zuständigen Stellen der Stadtwerke Wesel GmbH herbeizuführen sind.

Baugrunduntersuchung

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

Artenschutz

Das Entfernen der Gehölze und der Vegetationsdecke sowie der Baubeginn der Aufschüttungsfläche und des Hochbaus können (bloßhereise in der Zeit zwischen Oktober und Anfang März erfolgen, ohne dass dadurch Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden. Da es aber witterungsbedingt möglich ist, dass sich die Brutzeit in den Frühling verschiebt, wird empfohlen, die Gehölzentfernung bereits ab Ende Februar, sich der Brutbeginn bzw. das Ende der Brutzeit der europäischen Vogelarten verschiebt, muss die ökologische Baubegleitung die An- und die Abwesenheit der Tier 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, sollte vor der nach der artgen Aufschüttung noch unbebauten Bauflächen durch kurz zu haltenden Landschaftsrasen gestaltet werden, damit sich keine Vögel zur Brut niederlassen und potenzielle Vorkommen der Kreuzkröte und Zauneidechse vermieden werden. Die unbebauten Flächen sollten darüber hinaus keine Versteckmöglichkeiten (z.B. durch Totholzhaufen) für Reptilien und Amphibien bieten. Auch hierbei ist eine ökologische Baubegleitung (ökologischer Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel im Vorfeld Pflegemaßnahmen (hoher, intensive Beweidung bzw. Mahd der offenen Flächen, um den Reservoirfeuchs kurz zu halten) ggf. Aufstellen von Schleuchen) ergriffen werden, die potenzielle Brutverluste der europäischen Brutvögel verhindern können.

Im Fall, dass mit der Bauteilräumung und der Aufschüttung während der Wanderungszeit der Kreuzkröte und des Kleinen Wasserfroschs sowie während des Aufenthalts der Kreuzkröte in den Sommerlebensräumen begonnen werden soll, sind zunächst im Bereich des am nord-östlichen Plangebietsrand gelegenen Walls, im Nahbereich zur Straße "Zum Rhein-Lippe-Hafen" und im angrenzenden Grünland (also insb. in den SO 10-, SO 11- und SO 14- bzw. MSPE-Gebieten) Schutzmöglichkeiten (bspw. Amphibienschutzzäune, Amphibienleitsysteme) aufzustellen. Bereits vorhandene Tiere sind von der ökologischen Baubegleitung abzusammeln und in geeignete Ersatzlebensräume umzusetzen. Ein Einwandern der Amphibien während in der Bimmerzeit zu verhindern. Das südöstlich gelegene Feuchtbiotop ist auf einen bereits bestehenden Kreuzkrötenbestand und auf die Möglichkeit, hier weitere Tiere einzusetzen, zu prüfen.

Im SO 4-Gebiet ist vor Beginn der Aufschüttung und des Hochbaus in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ein Amphibienzaun zu errichten, der ein Einwandern von Amphibien und von den 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.

Schallschutz

Wenn durch Betriebe oder Anlagen Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/ oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, die höher sind als die festgesetzten Emissionskontingente, ist der öffentlich-rechtlich sicherstellen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist in den Genehmigungsverfahren der Teilvorhaben nachzuweisen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.

Löschwasserversorgung

Die Sicherstellung der Grundschutzlöschwassermenge 192 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden, jedoch können nur ca. 96 m³/h über einen Zeitraum von zwei Stunden leistungsgarantiert an Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Weitere Löschwasserressourcen sind daher über geeignete löschwasserrechtliche Einrichtungen (z.B. Löschwasserbrunnen) anzudecken. Die Regelungen des § 1 des Gesetzes über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG), § 44 BauO NRW, IV. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauR NRW) und Arbeitsblatt W 405 des DVGW sind zu beachten.

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Wesels im 2. Weltkrieg muss grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Im Plangebiet kann eine Verdachtsfläche auf Kampfmittel vor. Daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden sollten. Sollten Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern angetroffen werden, so sind in Absprache mit den Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erfolgen Erdarbeiten mit schweren Baumaschinen, sind diese Arbeiten aus Sicherheitsgründen in Anwesenheit eines Kampfmittelräumdienstes durchzuführen.

Verbesserung des Lokalklimas

Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklima, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verbesserung des Klimas der Temperatur innerhalb von Hallen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- Extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 8 cm (Retentionsdach) ist anzustreben.
- Extensive Dachbegrünung mit einer Substratschicht von 8 cm (Retentionsdach) ist anzustreben.

Bodendenkmal

Das Auffinden von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auffinden archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Unteres Denkmalbehörde oder das Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Karten, unverzüglich zu informieren. Bodenfunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege ist fen Fortgang der Arbeiten zu beachten.

Wasserrechtliche Erlaubnis

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/ Rigolen-Rohr-System, Rasterbodenschlitzeffekt)
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer
- Die Entnahme von Grundwasser (z.B. Grundwasserhaltung)

Bergwerkfelder

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeldern „Friedrichsfeld II", „Friedrichsfeld III", „Friedrichsfeld IV" und „Friedrichsfeld V" sowie den auf Eisenstein verliehenen Bergwerkfeldern „Bruchhausen 22", „Bruchhausen V", „Bruchhausen VI" und „Bruchhausen VII" und über dem auf Sole verliehenen Bergwerkfeld „Rothhausen".

Anhang

Pflanzliste A	
Bäume	
Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel

Sträucher	
Botanischer Name	Deutscher Name
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste B	
Botanischer Name	Deutscher Name
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Populus nigra	Schwarz-Pappel

Sträucher	