

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Ausschluss von Nutzungen und Anlagen

Folgende Nutzungen und Anlagen sind unzulässig:

- (1) Vergnügungsstätten
- (2) Bordelle bzw. bordellartige Betriebe
- (3) Sex-Shops
- (4) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment

Zentren- und nahversorgungsrelevante 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

§ 2 Ausnahmen für den Verkauf von Waren aus den zentrenrelevanten Sortimenten

- (1) Ausnahmsweise sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, deren Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und

Handwerksbetrieb stehen, 10 % der Geschossfläche (GF) des zugeordneten Betriebes nicht überschreiten und höchstens 100 qm je Betrieb betragen. (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

- (2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Weseler Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts 2020 der Stadt Wesel sind bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm zulässig. (§ 6 Absatz 2 Nr.3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und Absatz 9 BauNVO)

§ 3 Wohngebäude in der Nähe von Bahnanlagen

In dem Teilbereich MI 1 ① sind Wohngebäude nicht zulässig.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Die Gebäudehöhe ist die Oberkante baulicher Anlagen. Sie ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird definiert als das senkrecht auf der Straßenseite gemessene Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante der gesamten Dachkonstruktion. (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)
- (2) Ausnahmsweise sind bei Gebäuden mit First, Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 0,50 m zulässig, wenn sie durch einen höheren konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser oder Solarenergieanlagen bedingt sind. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 5 Oberste Abschluss von Werbeanlagen

Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal bis zu Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe reichen/liegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

§ 6 Fußbodenoberkante

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der für die Erschließung der Anlage dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm

§ 7 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

§ 8 Behandlung des Niederschlagswassers

- (1) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist auf den angrenzenden öffentlichen Grün- und MSPE-Flächen zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)
- (2) Es dürfen nur Materialien für Dachflächen verwendet werden, die zu keiner Verunreinigung des Niederschlagswassers führen. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

§ 9 Grünflächen und Anpflanzungen

- (1) Die Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebiets ist als MSPE-Fläche festgesetzt. Sie ist mit Einsaat von autochthonem, regionalem Saatgut aus NRW für Blühwiesen zu gestalten. Die Mahd der MSPE-Fläche hat im Herbst eines jeden Jahres zu erfolgen. Um ein Einwachsen in die öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, hat die Mahd in diesen Bereichen (bis zu 1,50 m Tiefe) 10- bis 12-mal pro Jahr 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)
- (2) Im Verlauf der Verbindungsstraße sind Acer platanoides (Spitzahorn) zu pflanzen (Qualität: mindestens Stammumfang 16/18 Hochstamm). Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 1,00 m abgewichen werden. Die offene Bodenfläche ist mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- (3) Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche ist eine lückenlose, mindestens einreihige Hecke mit Arten der Liste C im Anhang anzupflanzen (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2-mal verschulte Ware, 5 St./lfdm.). Die Pflanzflächen dürfen nicht durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- (4) Die festgesetzten Bäume entlang der Ostseite des Plangebiets und im Bereich der Park & Ride Anlage sind mit Arten der Liste B im Anhang anzupflanzen (Qualität: mindestens Stammumfang 16/18 Hochstamm). Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 1,00 m abgewichen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

§ 10 Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Auf der Ökokontofläche der Stadt Wesel unter der Bezeichnung WSO-Ö-03 "In der Luft" wird eine Fläche von 14.511 m² zum Erhalt von Plaggeneschboden festgesetzt.

- (2) Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 18.065 ÖWE erfolgt auf der städtischen Ökokontofläche WSO-Ö-03 „In der Luft“ (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstück 1458)

§ 11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

- (1) Während der Brutzeit der Mehlschwalben am Blumenkamper Weg (April bis August) ist auf Lärmintensive Arbeiten im Zuge der Bauphase in unmittelbarer Nähe (50 m) der Brutplätze zu verzichten.
- (2) Bei der Entfernung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, sodass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden kann.
- (3) Für die Beleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zurückzugreifen. Der Lichtpegel muss nach unten ausgerichtet sein und durch geeignete Maßnahmen nach oben und zu den Seiten abgeschirmt werden. Die Dauer der Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Die Lichtfarbe darf hierbei nur bernsteinfarben bis warm-weiß (1.700- 2.700 Kelvin) sein.
- (4) Vor Baubeginn sind die Bauflächen zu Eisenbahndämmen hin mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun muss vor der Beendigung der Winterruhe im März errichtet werden. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Fachpersonal (Ökologische Baubegleitung) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begleiten

§ 12 Schallschutz

- (1) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Instituts für Normung Berlin, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018, für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen. Liegt das betrachtete Außenbauteil zwischen zwei maßgeblichen Außenlärmpegeln, so ist der höhere Wert maßgeblich.
- (2) Es werden gemäß DIN 4109 (Ausgabe 2018) folgende Schalldämmmaße für die Außenbauteile festgesetzt:

Beurteilungspegel unmittelbar an der Planstraße (maßgeblicher Außenlärmpegel 74 dB(A) tags bzw. 76 dB(A) nachts)

Ergibt sich für Wohnräume*) / Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} = 44$ dB bzw. 46 dB.

Beurteilungspegel im Innenbereich der Baugrenze (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 dB(A) tags bzw. 68 dB(A) nachts)

Ergibt sich für Wohnräume*) / Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,ges} = 36$ dB bzw. 38 dB.

- (3) Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit zu weniger geräuschbelastenden Gebäudefronten hin zu orientieren.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich 45 dB(A) nachts aufweisen, ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit ohne Öffnung der Fenster sicherzustellen und nachzuweisen (ALD, mechanische Lüftung, etc.). Sofern dazu schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern verwendet werden, ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

- (4) Es können Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 (Ausgabe 2018) zu erbringen.

*) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

§13 Einfriedung

Die im Bebauungsplan Nr. 155 festgesetzte Einfriedigung der östlichen Plangebietsgrenze ist mit einer Mindesthöhe von 1,20 m vorzunehmen. Bezugspunkt ist die angrenzende Geländeoberkante. Die Einfriedung muss spätestens bei Nutzung der angrenzenden Grundstücke erfolgen.

Empfehlungen und Hinweise

Einsichtnahme 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 und 333), während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke

Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen.

Niederschlagswasser

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine gebietsbezogene wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Laut Gutachten muss aufgrund der Bodenverhältnisse an den Stellen, an denen Versickerungsmulden ausgebildet werden sollen, ein Bodenaustausch durch ein Bodenmaterial mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit erfolgen.

Es ist zu berücksichtigen, dass mindestens 8,0 Prozent der jeweiligen Grundstücksgröße für eine entsprechende Versickerung vorzuhalten sind.

Baugrundbegutachtung

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

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Es besteht ein konkreter Hinweis 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.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelräumdienst ein Ortstermin zu vereinbaren.

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 (wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich)

Wasserbehördliche Erlaubnisse

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Entnahme von Grundwasser (temporär oder dauerhaft), dem Einbau von RC-Material (Recycling-Baustoffe), der Nutzung von Erdwärme sowie dem Anlegen von Gartenteichen, die durch Niederschlagswasser gespeist werden sollen, die erforderlichen wasserbehördlichen Erlaubnisse einzuholen sind.

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 zu beachten.

Baumschutzsatzung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

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. Die Denkmalbehörden und Denkmalpflegeämter können insbesondere verlangen, rechtzeitig vor Beginn eines Eingriffs Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung von Denkmälern oder zu deren Bergung zu erhalten.

Bergwerksfelder

Das Plangebiet befindet sich über dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 11", über dem Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 36" sowie über dem auf Raseneisensten verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld "Minerva".

Sonderlandeplatz Wesel-Römerwardt - Platzrundenverlauf

Das Plangebiet liegt im Platzrundenverlauf des Sonderlandesplatzes Wesel-Römerwardt. Aufgrund der Lage ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen.

Artenschutz

Hinsichtlich Fäll- und Rodungsarbeiten wird auf die Verbotstatbestände des § 39 BNatSchG verwiesen.

Baumpflanzungen

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Anhang

Anhang der textlichen Festsetzungen

Liste A

für naturnahe Flächen

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 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

Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche

Chaenomeles in Arten und Sorten	Scheinquitte
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster in Arten und Sorten	Felsenmispel
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Deutzia in Arten und Sorten	Deutzie
Ilex in Arten und Sorten	Ilex, Stechpalme
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster
Mahonia aquifolium	Mahonie
Philadelphus in Arten und Sorten	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa in Arten und Sorten	Rosen
Spiraea in Arten und Sorten	Spierstrauch
Symphoricarpus in Arten und Sorten	Schnee- und Purpurbeere
Taxus in Arten und Sorten	Eibe