Textliche Festsetzungen

Art und Maß der Nutzung

§ 1

Zugelassen sind Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spedition, Umschlag und Lagerei, Handel und Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, ferner Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln und mit Schiff oder Eisenbahn befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe, die von Schiffs-, Eisenbahn- und Straßengüterverkehr abhängig sind und als solche den Güterverkehr fördern.

Nicht zugelassen sind Betriebe des Einzelhandels, Einkaufszentren, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hafenfremde Bürobetriebe, Verwaltungen und dergleichen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

§ 2

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 Bau NVO sind im Industriegebiet (GI) Anlagen oder Anlagenbestandteile zulässig, die im Abstandserlass NW in den Abstandsklassen VI bis IV (100 – 500 Meter Abstand) aufgeführt sind.
Abweichend hiervon sind Anlagen größerer Abstandsklassen ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die gesetzlichen Immissionsschutzbestimmungen zum Schutz von Wohnbebauungen eingehalten werden.

§ 3

Im GI-Gebiet ist auf Grundlage des § 1 Abs.7 Bau NVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 Bau NVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zulässlich nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnungen in Gebäuden eingerichtet werden, die im baulichen Verbund zu den gewerblich genutzten Gebäudeteilen stehen. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

Höhe der baulichen Anlagen

§ 4

Gemäß § 18 Bau NVO darf in den Baugebieten die Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 85 m ü/NN (ca. 60 m Gebäudehöhe) nicht überschreiten.

Hinweis:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, eines Vorbescheides oder einer Genehmigung nach § 8 BImSchG ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde sicherzustellen, dass bei Gebäuden oder Bauteilen die eine Höhe über 30 m über Grund erreichen, eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Belange der militärischen Luftfahrtbehörde bei der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 404 10 Düsseldorf zu veranlassen ist.

Sicherung einer Rohölproduktleitung

§ 5

Gemäß § 9 Abs. 21 u. 24 BauGB sind innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten einer Rohölproduktenleitung festgelegten Fläche folgende Maßnahmen oder Nutzungen zu beachten:

Nicht zulässig
* ist die Errichtung von Gebäuden bzw. das Hineinragen von Teilen außerhalb der Schutzstreifens errichteter Gebäude wie Dachüberstände, Balkone, Treppen, Lichtschächte, Vordächer usw.
* ist die Errichtung von Garagen oder überdachter Stellplätze
* sind Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträucher
* ist eine Bodenentragungen oder Bodenauffüllungen
* Bearbeitung des Bodens in einer Tiefe von mehr als 0,4m

Eine Nutzung jedweder Art (z.B. Setzen von Pfählen, Anlegen von Terrassen oder Wegen, Errichten von Zäunen, Abstellen von Baugeräten o. ä.) darf nur nach Zustimmung durch den Leitungsträger der Rohölproduktenleitung erfolgen.

Hinweis:
Die aktuellen Schutzbestimmungen der Firma TamQuid für Arbeiten im Bereich der Mineralölfernleitungen sind zu beachten.
Die Schutzbestimmungen sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

§ 6 Altlasten

Innerhalb der Fläche (Tarifnr2 2), die im Altlastenkataster des Kreises Wesel als Altlastenfläche Nr. AS-12-124 geführt wird, können auf Teilflächen Kontaminationen unter 3,0m unter Geländeoberkante angetroffen werden, die einen erhöhten Aufwand für Bodenaushub und Entsorgung erfordern.
Ein Durchstoßen der unterhalb der Auffüllung gelegenen Auskleitrechicht (Grundwasserstauer) ist nicht zulässig. Das Versickern von Oberflächenwasser im Bereich Tarifzeit 2 und Umfeld ist nicht zulässig.
Planerische und bauliche Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahmen

§ 7

Die Festsetzung der Maßnahmen erfolgt auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Teil B der Begründung).

M 1 Erhalt (ca. 1.320 m²) bzw. Entwicklung einer Gehölzkulisse mit Sichtschutzfunktion / Hartholzauenwald (ca. 6.930 m²)
Die Grünkulisse innerhalb der MSPE - Fläche ist zu erhalten. Darüber ist eine Hartholzauenwaldbepflanzung (Baumgehölz/Straucharbgehölz ca. 80% / 20%) zu entwickeln. Die Bepflanzung ist mit Arten der Liste M1 auszuführen.

M2 Gestaltung des Retentionsfilterbeckens (ca. 13.000 m²)
Die Innerhalb der MSPE - Fläche zu gestaltende Retentionsfläche ist mit Schilpflanzen auszustatten. Die Böschungsflächen sind mit Anteil von ca. 70 % als gelenkte Sukzessionsfläche in Form einer Hochstaudenflur zu entwickeln. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Hochgelegene Böschungsanteile (ca. 30%) sind mit Pflanzen der Pflanzliste M2 zu bepflanzen.

M3 Optimierung und Pflege einer Grün- / Wiesenfläche (ca. 12.000 m²)
Die öffentliche Wiesenfläche (ca. 13.000 m²) ist als nährstoffarmer Aufschüttboden zu erhalten, zu pflanzen und zu entwickeln.

M4 Anpflanzung von Straßenbäumen (ca. 1.300 m²)
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind beidseitig mit großkronigen Straßenbäumen zu bepflanzen.
Die Baumarten 1. Ordnung sind der Pflanzliste M4 zu entnehmen.

M5 Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Gewerbe- Industrieflächen
Zur räumlichen Gliederung ist ein großkroniger Baum pro angefangene 6 Stellplätze zu pflanzen (Pflanzliste M3). Die offene Vegetationsfläche ist mit mind.12 m² pro Baum anzulegen.

Gestalterische Maßnahmen
1. Farbgebung:
Gebäude oder Gebäudeteile die eine Höhe von 15,0 Meter über Gelände überschreiten sind farblich in den folgenden RAL-Tönen gemäß RAL-Farbtonkarte K5 zulässig:
- 1013 Perlweiß
- 5024 Pastellblau
- 7001 Silbergrau
- 7035 Lichtgrau
- 7040 Fenstergrau
- 7047 Telegrau
- 9002 Grauweiß
- 9006 Weißaluminium
- 9018 Papyrusweiß
- 9022 Perlhellgrau

Zwischenfarbtöne, soweit diese eine geringfügige Farbbeeinflussung darstellen, sind zulässig. Abweichend hiervon sind firmeneigene Signale in anderen Farben zulässig soweit diese nicht die Farbgebung eines Gebäudes oder einer Anlage dominieren.
Sonstige Werbeanlagen, wie auch weithstrahlende Reklame- und Leuchtschriften (z.B. Laser) sind nicht zulässig.

2. Außenbeleuchtung
Die Außenbeleuchtung ist mit Natrium-Niederdrucklampen oder anderen insektenverträglichen Leuchtmitteln zu gestalten. Das Licht ist auf die Fläche zu richten und eine Abschirmung gegen den Himmel zu gewährleisten. Das Beleuchtungsniveau ist ab 24 Uhr auf die Hälfte zu reduzieren. Es ist weitgehender auf die nächtliche Bestrahlung von Gebäuden zu verzichten. Es dürfen nur staubdichte Leuchten verwendet werden. Betriebsbedingte, notwendige Abweichungen sind zulässig.

Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Wesel
Der rechnerisch fehlende Kompensationsbedarf wird im Rahmen des Ökokontos der Stadt Wesel im Lippemundungsraum zur Verfügung gestellt.

Empfehlungen und Hinweise

* Niederschlagswasserbehandlung für Neuanwiedlungen:
Es besteht Anschlusszwang für die Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser. Ausnahmen könnte zugelassen werden, wenn durch städtebaulichen Vertrag eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbehandlung gemäß § 51 a LWG sichergestellt ist. Im Baugebiet ist das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr, mit geringem LKW-Anteil (ohne abflusswirksame LKW-Parkplätze) an das öffentliche Regenwasserkanalnetz anzuschließen.
Bei stark verschmutztem Niederschlagswasser (befestigte Flächen mit mittlerer bis starker Frequentierung wie z.B. LKW- und PKW- Parkplätze, Lagerflächen, Flächen mit Umgang von wassergefährdenden Stoffen) ist das Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde der Zentralkläranlage oder alternativ einer separaten Niederschlagswasserbehandlung (Regenklärbecken) entsprechend dem Erlauf des RdErl. vom 31.05.2002 „Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung im Trennverfahren" zuzuleiten. Alle Oberflächen von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen müssen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch Materialien ausgeschlossen ist.

* Setzungen und Setzungsunterschiede sind aufgrund der bereichsweise lockeren Lagerung von Bergematerial und Abraumsande zu erwarten. Große Setzungen sind bei höheren Lasten, insbesondere Einzellasten anzunehmen. Die örtlichen Gründungsgegebenheiten sind zu ermitteln, Gründungsmaßnahmen entsprechend auszuführen.
Bei entsprechender Einbindetiefe ist gegebenenfalls die Auftriebssicherheit zu prüfen.
Es ist mit erhöhter Betonaggressivität (DIN 4030) zu rechnen.

Es wird ausdrücklich auf die vorliegenden bodenkundlichen Gutachten verwiesen!

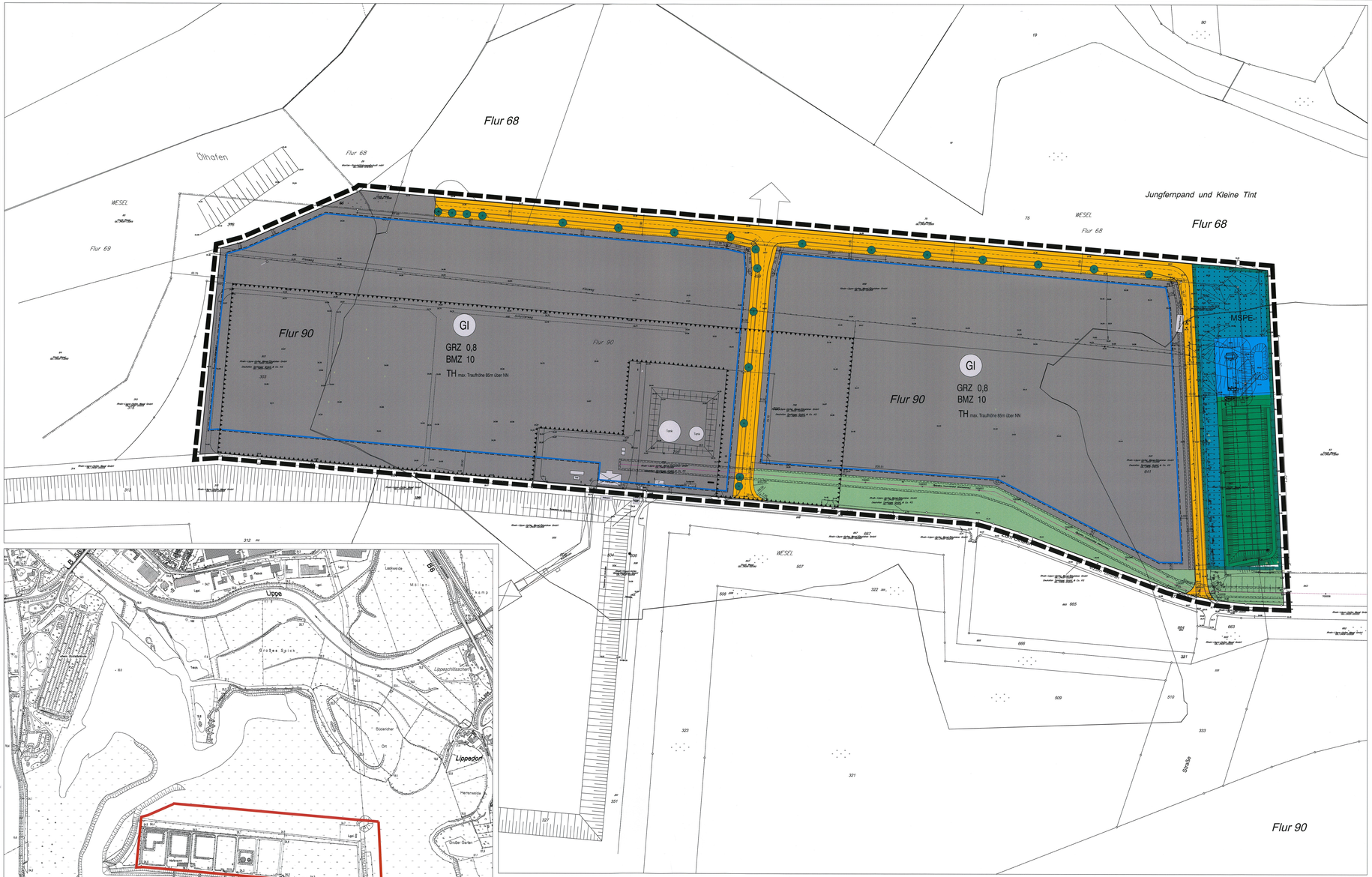
* Durch geeignete löschwassertechnische Einrichtungen (z.B. Löschwasserbrunnen) ist die notwendige Löschwasserversorgung herzustellen. Die Regelungen des § 1 FSHG, § 44 Bau O NW, Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IbBauR) und Arbeitsblatt 405 des DVGW sind zu beachten.

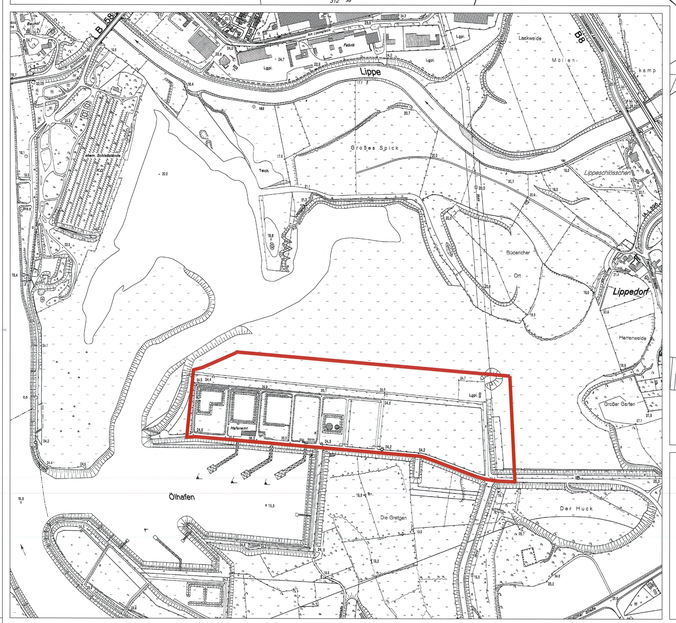
* Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle verliehenen Bergewerkfeldes „Friedrich 12"

* Aufgrund von Zerstörungen Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmittel gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartengrundlagen liegt das Gebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

* Aufgrund der Lippeverlegung kann es zu Änderungen des Grundwasserspiegels und der Hochwasserspiegelgrenze kommen.

* Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde 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 Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.





Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV.NW S. 96).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 258) zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NW S. 259)

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 17.12.2008
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit nach dem Stand vom 17.12.2008 wird bescheinigt:

Wesel, den 29.12.2008

Die geometrisch eindeutige Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt:

Wesel, den 29.12.2008

Der Rat der Stadt Wesel hat am 29.09.2008 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09 gem. § 2(1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 26.01.2009

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Plan als Entwurf am 16.12.2008 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB öffentlich auszulegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 18.12.2008

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3(2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09.01.2009 in der Zeit vom 19.01.2009 bis einschließlich 18.02.2009 öffentlich ausgelegen.

Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Wesel, den 19.02.2009

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 30.06.2009 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9(8) BauGB beschlossen.

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Ausgefertigt:
Wesel, den 30.06.2010

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 08.02.2010 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7(4) und 52(3) GO.NW und gem. der Bekanntmachungsverordnung vom 26.08.1999 (GV.NW S.516) mit dem Hinweis, da es dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Wesel, den 09.02.2010

Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

- GI — Industriegebiete
- BMZ 3,0 — Baumassenzahl
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- TH 12,4 m über Gehweg — Höhe baulicher Anlagen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünflächen
- Waldfläche
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Altlastenfläche Aktenzeichen: AS-12-124
- Geltungsbereichsgrenze

Nachrichtliche Übernahme

- Ölpipline GPS-Aufnahme Geo
- Ölpipline nachrichtlich übernommen vom Vermessungsbüro Walter

Hinweis

Regenwasserbehandlung

- Fläche für RKB 1. BM
- Fläche für RBF 2. BM

Bestand

- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 155 — Flurstücksnummer
- Baum
- Elektrokasten
- Kanal
- Mauer
- Zaun
- offene Halle

Bebauungsplan Nr. 76
"Am Ölhafen"

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 1000

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

N W O S