











Zeichenerklärung

















Festsetzungen Hinweise

	Sondergebiet Tank- und Rastplatz siehe textliche Fest.
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
	Baugrenze
	Straßenverkehrsflächen
	Rad- und Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	öffentliche Grünfläche
	Anpflanzung Bäume
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Anbauverbotszone

Kennzeichnung und Hinweise

	Lärmpegelbereiche IV - VI
---	---------------------------

Bestand

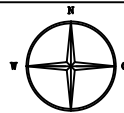
	Gewerbliche Gebäude
	Gebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
365	Flurstücksnummer
	Baum
	Elektrokasten
	Kanal
	Mauer
	Zaun
	offene Halle
	Hydrant
	Mast
	Wasserschieber
	Gully exzentrisch
	Laterne
	vorhandene Geländehöhen

Variante 2

Bebauungsplan Nr. 220 "Tank- und Rastplatz Buderich"

Ausfertigung | Maßstab 1: 500

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



Bebauungsplan Nr. 220 "Tank- und Rastplatz Büberich"

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1

SO1 und SO2

Sondergebiet Tank- und Rastplatz (Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO)

Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe mit Servicefunktionen, die dem Straßenverkehr dienen. Es dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.

Zulässig sind:

- Tankstellen
- PKW- und LKW-Waschanlagen
- Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Beherbergung im Sinne einer zeitlich beschränkten Unterkunft von Gästen unter Einhaltung folgender Obergrenze je Betrieb:
 - max. 30 Betten (Hotel, Motel)
- LKW- und Wohnmobilübernachtungsplätze unter Einhaltung folgender Obergrenzen je Platz:
 - max. 30 Stellplätze
 - max. eine Fläche von 0.3 ha
- Betriebe des Gastronomiegewerbes (z. B. Imbiss, Drive-Inn)
- Verkaufsflächen für die Abgabe von Produkten des täglichen Bedarfs sowie von Reiseartikeln, Zeitschriften, Autozubehör u. ä. im Rahmen der vorgenannten, zulässigen Nutzungen und im Rahmen der im § 2 festgelegten Größenordnungen

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Fläche untergeordnet sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m². Je Betrieb sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Einzelhandel

§ 2

Der Verkauf von Waren an den Endverbraucher ist je Betrieb in folgenden Größenordnungen zulässig:

- Tankstelle max. 150 m² VK (Verkaufsfläche)
- Autowaschanlage max. 25 m² VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Reparaturwerkstätte max. 25 m² VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes max. 25 m² VK
- Betrieb eines LKW- oder Wohnmobilstellplatzes max. 25 m² VK
- Betrieb des Gastronomiegewerbes max. 50 m² VK

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

(Schnitt-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Austik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus- und Heimtextilien**
Kunstgewerbe/Bilder
Medien***
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel
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

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

§ 3

Die Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die Ortszufahrt nach Büderich in die Straßenbaulast der Stadt Wesel übergegangen ist bzw. der Straßenbaulastträger seine Zustimmung erteilt. Bis zum Eintritt dieses Umstandes sind die auf Grundlage des Bebauungsplanes entwickelten Nutzungen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Bauweise

§ 4

Es 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 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

§ 5

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von maximal 33,0 m über NN nicht überschreiten.

Obere Abschluss von Werbeanlagen

§ 6

Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 Bau O NW maximal 2,0 m über der höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen liegen.

Werbepylone

§ 7

Pylone, die der Werbung dienen und eine Grundfläche von 10 m² nicht überschreiten, dürfen eine Höhe von maximal 36,0 m über NN haben.

Behandlung des Regenwassers

§ 8

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. 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.) zu versickern. (siehe auch Hinweise)

§ 9

In den öffentlichen Grünflächen sind unter Einhaltung der Bestimmungen in der Anbauverbotszone zur Bundesstraße Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -behandlung sowie zur Regenwasserversickerung zulässig.

Schallschutz

Emissionskontingente

§ 10

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen SO1 und SO2 Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß DIN 45691 festgesetzt:

Teilfläche	$L_{EK,i}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK,i}$ [dB(A)/m ²]
	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
SO1	72,0	57,0
SO2	73,0	58,0

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} die zulässigen Immissionskontingente L_{IK} der Teilflächen gemäß DIN 45691 Abschnitt 5 an den maßgeblichen Immissionsorten zu ermitteln.

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents L_{IK} 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 anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten. ($L_r \leq L_{IK}$).

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht F 6636-1 vom 06.05.2011 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

Hinweis:

Die DIN 45691 ist im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

Lärmpegelbereiche

§ 11

Auf der Grundlage der DIN 4109 müssen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) in Abhängigkeit des vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegels, d.h. in Abhängigkeit von der Lage und Orientierung der Fassaden zu den Verkehrsstrassen so ausgeführt werden, dass sie, entsprechend nachfolgender Auflistung, folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Lage	R' _{w,res} erforderlich in dB für	
		Büronutzung	Wohnnutzung
III	sämtliche Fassaden	30	35
IV	in der Planzeichnung gekennzeichnete Fassaden	35	40
V	in der Planzeichnung gekennzeichnete Fassaden	40	45
VI	in der Planzeichnung gekennzeichnete Fassaden	45	50

Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen erforderlich sind.

Der für die betreffenden Fassaden einzuhaltende Lärmpegelbereich ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gekennzeichnet.

Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen

Stellplatzbegrünung

§ 12

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist bei Anlage von notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 BauO NRW je angefangener 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die zugehörige Pflanzfläche muss mindestens 9 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Stammumfang mind. 16-18 cm. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume wird die Liste B im Anhang empfohlen.

Straßenbäume / Baumstandorte

§ 13

Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5,0 m abgewichen werden. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume wird die Liste B im Anhang empfohlen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünflächen

§ 14

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erfolgen. In den öffentlichen Grünflächen sind unter Einhaltung der Bestimmungen in der Anbauverbotszone zur Bundesstraße Anlagen der technischen Infrastruktur (z. B. Trafostation, Pumpstation) zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

§ 15

Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen.

Die Eingriffsbewertung führt zum Ergebnis, dass auf den im Ökokonto der Stadt Wesel unter den Bezeichnungen BÜF 4 "Wald Gindericher Straße", AF 05 "Alter Sportplatz Aue" sowie AF 08 "Ferkesbruch 3" geführten Flächen eine externe Kompensation von 21.586 m² Fläche mit einem Aufwertungspotenzial von ca. 2 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) pro m² erforderlich ist.

Des Weiteren werden 94.571 ökologische Werteinheiten vom Ökokonto der Stadt Wesel für den Lippemündungsraum abgebucht.

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

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Lichtimmissionen

- Nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung gemäß der Licht-Leitlinie NRW sowie der CIE 150 sind im Rahmen der lichttechnischen Ausführungsplanung auszuschließen.
- Hinsichtlich des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist im Rahmen der lichttechnischen Ausführungsplanung auf eine Begrenzung der Streubreite der Beleuchtungsstärke zu achten. Es sollte angestrebt werden, die durch das Bauvorhaben hervorgerufene Beleuchtungsstärke im Bereich des Landschaftsschutzgebietes auf ein Minimum (möglichst 0 lx) zu minimieren.
- 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.
- 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.
- Die Leuchtdichte eines selbstleuchtenden Werbeschildes sollte auf ein Minimum begrenzt werden. Eine Begrenzung der mittleren Leuchtdichte auf bis zu 185 cd/m² wird empfohlen. Der immissionsrichtwert von 400 cd/m² für selbstleuchtende Schilder gemäß der Internationalen Beleuchtungskommission für ländliche Gebiete sollte keinesfalls überschritten werden.
- Die Betriebszeiten von Leuchten sollten auf ein Minimum begrenzt werden.

Schallschutzempfehlungen

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlaf Räume an lärmarmen 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. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. 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.

Dem Kampfmittelräumdienst liegen konkrete Hinweise vor auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln. Bei entsprechenden Arbeiten in diesen Bereichen sind die vorgeschriebenen und erforderlichen Maßnahmen zu treffen (u. a. Sicherheitsdetektion, Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst).

Höhe baulicher Anlagen

Die Planung oder Realisierung von auch z. B. untergeordneten Gebäudeteilen oder Antennen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

Lage in der Wasserschutzzone / Behandlung des Regenwassers

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzgebietes Ginderich-Reservegebiet. Bei einer späteren Trinkwasserförderung im Schutzgebiet Gindericher Feld würde der Planbereich in der Wasserschutzzone IIIB liegen.

Für den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel beantragt werden muss. Für den Fall, dass Abflüsse von Erschließungsstraßen oder Parkplätzen mit häufigem Fahrzeugwechsel versickert werden sollen, ist der Bau einer Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich.

Lage im Verbandsgebiet

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll

Regelungen entlang der Bundesstraße (Anbauverbotszone)

Das Plangebiet wird im Norden von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 58 begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraßen. Auf die diesbezüglichen Rechtsvorschriften, insbesondere den § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen. U. a. dürfen außerhalb der Baufelder in der Anbauverbotszone Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist eine lückenlose dauerhafte nicht übersteigbare Einfriedung erforderlich. Die Freihaltung der Sichtdreiecke ist hierbei zu beachten. Das Sichtdreieck zwischen der Bundesstraße 58 und der neuen Ortszufahrt nach Büderich ist ab einer Höhe von 80 cm von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

Die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere bauliche Anlagen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz) gelten auch für Anlagen der Außenwerbung ("Werbeverbotszone").

Auf die konkreten Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wird verwiesen.

Lage auf Bergwerksfeldern

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Wallach 3".

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des aktiven Steinsalzbergwerks "Borth". Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet sind daher nicht auszuschließen.

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.

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

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.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke

Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team Bauleitplanung und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Anhang

*Pflanzliste A (Schutzpflanzung,
Heister bzw. Sträucher,
mindestens 2x verschulte Ware):*

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
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

*Pflanzliste 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
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde