

**GEMEINDE WEEZE**

**BEBAUUNGSPLAN  
WEEZE NR. 39 - REINTJENSFELD -**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Vorentwurf**

Fassung vom 09.11.2020

		<b>GEMEINDE WEEZE</b>	
<b>Bebauungsplanvorentwurf Weeze Nr. 39 "Reintjensfeld" Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen</b>			
<b>Bebauungsplan</b> Fassung 09.11.2020 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-C) Blatt 1-8
Projekt-Nr.:	Datum:	09.11.2020	
<b>KEP-766/18a</b>	Geprüft:		
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Stadtplanerin AKBW Lena Foltin	
<b>201109_BPlan</b>			
Layout	Projektzeichner:	H. Göpfert	
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	<b>MVV Regioplan</b>		

## GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist"

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019.

**Altlastenerlass:** RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen u. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW v. 15. 5. 1992 – „Berücksichtigung von Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Altlastenerlass), MBl. NRW. 7.7.1992 Nr. 40 S. 876-885.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

#### A.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (G<sub>EE</sub>) gemäß § 8 BauNVO i. V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

##### Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, sofern durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen wie z. B eine schalltechnische Berechnung zu erbringen.

##### Nicht zulässig sind

- Lagerplätze.
- Tankstellen (davon ausgenommen sind Betriebstankstellen).
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevantem Hauptsortiment aus der Weezer Sortimentsliste (§ 9 Abs. 2 BauGB).

### A.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1, § 16 Abs. 2. Nr. 1 i.V.m. § 19 BauNVO

#### A.2.1 Grundflächenzahl

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Im G<sub>EE</sub> darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 16 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die Gebäudehöhe (Oberkante der Gebäude - GH max) darf im

- G<sub>EE1A</sub> 35,40 m ü. NN,
- G<sub>EE1B</sub> 27,40 m ü. NN,
- G<sub>EE2A</sub> 45,40 m ü. NN,
- G<sub>EE2B</sub> 35,40 m ü. NN,
- G<sub>EE3</sub> 35,40 m ü. NN

jeweils maximal über Normalnull (NN) betragen. Die Höhenlage des bestehenden Geländes ist durch die Angabe von NN-Höhen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Die Oberkante darf für untergeordnete Bauteile, wie Kühlaggregate bis zu 1,5

m überschritten werden. Für auf dem Dach installierte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen darf die festgesetzte Maximalhöhe überschritten werden.

**A.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 und 23 BauNVO

**A.3.1 Bauweise** § 22 Abs. 1. und 2 BauNVO

Für das Baugebiet wird gemäß Planzeichnung eine abweichende Bauweise festgesetzt: Die Gebäude können einseitig auf die Grenze gebaut werden. Die maximale Länge der Gebäude ergibt sich aus dem Baufenster.

**A.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** § 23 Abs. 1., § 16 Abs. 5 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Zaun- und Toranlagen, Überdachung Betriebstankstelle sowie Werbeanlagen) sind zulässig.

**A.4 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Die Anordnung von Stellplätzen, Nebenanlagen und (Gebäude-)Zufahrten ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des GE<sub>E2</sub> und GE<sub>E3</sub> und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.

**A.5 Private Grünflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die private Grünfläche dient der Unterbringung eines Pflanzwalls zur optischen Abschirmung der gewerblichen Flächennutzung sowie der Baugebietseingrünung und damit auch dem gebietsinternen naturschutzfachlichen Ausgleich. Siehe auch planungsrechtliche Festsetzung A.6.

**A.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a BauGB)

**A.6.1 Vermeidungsmaßnahme VM 1:**

Private Baugrundstücke - Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 LWG (Landeswassergesetz) sind sämtliche im Rahmen der Dachentwässerung sowie auf den Hofflächen anfallende Abwässer der privaten Baugrundstücke nach den anerkannten Regeln der Technik zu sammeln und den „Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers“ zuzuführen oder dezentral anderweitig in Versickerungsanlagen auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die genaue Abgrenzung der Flächen ergibt sich aus der Detailplanung.

Die erforderlichen Versickerungsflächen sind mit einer geeigneten standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen und extensiv zu pflegen (max. 2 Mahdtermine nicht vor dem 1. Juni). Das Mähgut ist zu entfernen.

Öffentliche Verkehrsfläche – Versickerung von Niederschlagswasser

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, sofern es nicht vor Ort versickert, getrennt in einem Regenwasserkanal einzuleiten oder einer kontrollierten Versickerung zuzuführen.

#### A.6.2 Vermeidungsmaßnahme VM 2: Terminierung der Baufeldräumung

Gehölzrodungen sind außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzfrist im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Das Baufeld sollte bis zur Aufnahme der Bautätigkeit weiter landwirtschaftlich bewirtschaftet werden, um kein besonders günstiges Habitatpotential, z.B. durch Schwarzbrachen, entstehen zu lassen. Der Baubeginn sollte möglichst zeitnah nach der Baufeldräumung erfolgen, um eine Besiedlung bzw. beginnende Bruttätigkeit durch Offenlandbewohner zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, ist eine Begehung der Planfläche zur Sichtkontrolle auf bodenbrütende Vogelarten durchzuführen.

#### A.6.3 Vermeidungsmaßnahme VM 3: Fassadengestaltung zum Schutz vor Vogelschlag

Sofern größere Glasfronten am Gebäude entstehen, ist eine Vogelschlag vermeidende Fassadengestaltung zu berücksichtigen.

#### A.6.4 Vermeidungsmaßnahme VM 4: Bodenschutz

Zum Erhalt naturnaher Böden sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern. Soweit möglich sind die Böden in der Region unter Berücksichtigung ihrer Herkunft wieder einzubauen. Teile des Bodenaushubs können zur Herstellung des Erdwalls Verwendung finden.

#### A.6.5 Vermeidungsmaßnahme VM 5: Baumschutz (Alleebäume)

Der Baumbestand der Eichenallee am Willy-Brandt-Ring ist im Bereich der geplanten Zufahrt während der Tiefbauarbeiten nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen (mit Ausnahme des einen Alleebaumes im geplanten Zufahrtsbereich). Bei Baumaßnahmen im Umfeld der Bäume sind folgende Maßnahmen besonders zu beachten:

- Arbeiten im Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume (Kronentraufbereich plus 1,50 m Radius) sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Beeinträchtigungen des Wurzelraumes während der Bauphase durch Lagern von Baumaterialien und Befahren mit Baumaschinen sind unbedingt zu vermeiden.
- Die zu erhaltenden Bäume sind mit einer stabilen Bohlenummantelung möglichst bis zum Kronenansatz, jedoch mindestens bis 2,0 m Stammhöhe während der gesamten Bauzeit zu schützen.

#### A.6.6 Vermeidungsmaßnahme VM 6: Erstellung eines fledermausfreundlichen Außenbeleuchtungskonzeptes

Um Störwirkungen künstlicher Beleuchtungsquellen auf die Gehölzsäume entlang des Willy-Brandt-Rings und die südlich davon gelegenen Waldflächen zu minimieren, ist auf der Gewerbefläche ein „fledermausfreundliches“ Außenbeleuchtungskonzept zu erstellen. Grundsätzlich ist auf nicht notwendige Beleuchtung zu verzichten. Zwingend erforderliche Beleuchtung muss zielgerichtet und mit möglichst geringer Streuung eingesetzt werden. Dabei ist die Abschirmung der Lichtquelle zu den Seiten und nach oben sicher zu stellen. Weiterhin ist durch die Standortwahl (z.B. niedrige Anbringung) die Lichtstreuung zu minimieren. Als Leuchtmittel sind Lampen mit einem möglichst geringen UV-Anteil (Wellenlängenbereich: 590 nm – 630 nm) zu verwenden. Optimal sind

monochrome Lampen im Bereich von 590 nm. Zusätzlich kann der Einsatz von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren erfolgen.

Mit einem entsprechenden Konzept muss verhindert werden, dass Insekten aus den angrenzenden Habitaten angelockt werden und so eine Entwertung der Waldfläche als Nahrungshabitat eintritt.

#### A.6.7 Maßnahme 1 (M 1) Private Grünfläche – Pflanzwall

Anlage eines Pflanzwalls mit einer Höhe von 3,0 bis 4,0 m, der auch zur Unterbringung des anfallenden Erdaushubs dient, der mit standortheimischen Gehölzen zu begrünen ist (s. Pflanzgebot A.8).

### A.7 **Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 8 BauNVO i. V. § 1 Abs. 4 BauNVO)

#### Passiver Lärmschutz - Emissionskontingent

In dem festgesetzten und durch die Teilflächen (Lärmpegelbereiche) gegliederten GEE sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> gemäß DIN 45691 nachweisen und weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten:

Lärmpegelbereich	Emissionskontingente		Gesamtschalleistungspegel der Teilflächen	
	L <sub>EK</sub> in dB(A)		L <sub>WA</sub> in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I <sup>(1,2)</sup>	40	25	80	65
II <sup>(1,2)</sup>	47	31	91	75
III <sup>(1,2)</sup>	57	39	100	82
<p>(1) zur Nachtzeit nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich  (2) zur Tageszeit nur eine sehr eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich</p>				

Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung zu entnehmen.

#### Passiver Lärmschutz - Zusatzkontingente

Folgende richtungsbezogene Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 A.2 werden vergeben:

Richtungssektor	Zusatzkontingente L <sub>EK, ZUS</sub> in dB	
	Tag	Nacht
I	2	2
II	0	0
III	4	4
IV	16	19

Die sektorale Zuordnung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**A.8 Pflanzgebot (M 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind geschlossene standortheimische Gehölzpflanzungen mit mindestens 1 Strauch pro 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche gemäß Pflanzliste II anzulegen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, 60-100 cm, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Zusätzlich sind je angefangene 10 lfm Pflanzfläche, in dem Teilbereich, in dem die Fläche 25 m tief ist, 2-reihig, ein standortheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (im Mengenanteil von jeweils 50%) als Hochstamm mit Stammumfang von mindestens 14 / 16 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen gemäß Pflanzliste I zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. An den Randbereichen der Gehölzpflanzung ist auf beiden Seiten innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein 1 m breiter Wiesenkrautsaum anzulegen.

**B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME****B.1 Landstraße L 5 (Willi-Brandt-Ring)**

Nach § 25 StrWG NRW (Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen) bedürfen Baugenehmigungen außerhalb der Ortsdurchfahrten der Zustimmung der Straßenbaubehörde (Straßen NRW), wenn bauliche Anlagen längs der Landstraße in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden soll.

**C HINWEISE****C.1 Archäologische Bodenfunde**

Archäologische Bodenfunde und Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 der Gemeinde Weeze oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

**C.2 Kampfmittel**

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das Ordnungsamt der Gemeinde Weeze unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

**C.3 Boden**

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

#### C.4 Vorbeugende Artenschutzmaßnahmen nach BNatSchG

Im Zusammenhang mit Bauvorhaben im Geltungsbereich sind die Vorgaben des besonderen Artenschutzes zu beachten. Dabei geht es vor allem darum, dass unter Schutz stehende Tiere grundsätzlich nicht getötet oder gestört werden dürfen. In diesem Zusammenhang können auch Gehölzbeseitigungen eventuell zeitlichen Beschränkungen unterliegen. Es ist deswegen anzuraten, rechtzeitig vor Beginn einer solchen Maßnahme mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzuklären, ob die einschlägigen Vorschriften eine individuelle Betroffenheit zur Folge haben. Sie könnte Restriktionen beim Bauablauf mit sich bringen, die ein vorausschauendes Vorgehen im Hinblick auf die Umsetzung der Planung erfordern.

#### PFLANZLISTEN

Bei den in den textlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaßnahmen und zur Eingrünung des Gebietes sollen standortgerechte nach Möglichkeit einheimische Gehölze verwendet werden. Die nachstehenden Pflanzlisten haben dabei empfehlenden Charakter.

##### Pflanzliste I: Bäume zur Eingrünung (mind. STU 14-16, 3xv, mB)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

##### Pflanzliste II: standortheimische Sträucher (mind. 2xv, 60-100 cm)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose (artenrein)
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

SU = Stammumfang, mB = mit Ballen, 3xv = 3 mal verpflanzt



**WEEZER SORTIMENTSLISTE:****Zentrenrelevante Sortimente:**

Babyausstattung  
Bastel-, Geschenkartikel  
Bekleidung aller Art  
Briefmarken  
Campingartikel  
Computer, Kommunikationselektronik  
Elektronikgeräte  
Fahrräder und Zubehör  
Foto, Video  
Gardinen und Zubehör  
Glas, Porzellan, Keramik  
Haus-, Heimtextilien, Stoffe  
Haushaltswaren/ Bestecke  
Hörgeräte  
Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen  
Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle  
Leder- und Kürschnerwaren  
Musikalien  
Nähmaschinen  
Optik  
Sanitätswaren  
Schuhe und Zubehör  
Spielwaren  
Sportartikel einschl. Sportgeräte  
Tonträger  
Uhren, Schmuck  
Unterhaltungselektronik und Zubehör  
Waffen, Jagdbedarf

**Zentrenrelevante nahversorgungsrelevante Sortimente**

Arzneimittel  
(Schnitt-)Blumen  
Drogeriewaren  
Kosmetik und Parfümerieartikel  
Nahrungs- und Genussmittel  
Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf  
Reformwaren  
Tiernahrung  
Zeitungen/Zeitschriften