

GEMEINDE WEEZE

BEBAUUNGSPLAN

WEEZE NR. 41 – WISSENSCHES FELD -

Planungsrechtliche Festsetzungen

Vorentwurf

Fassung vom 20. September 2021



GEMEINDE WEEZE

**Bebauungsplan Weeze Nr. 41
"Wissensch'es Feld"**

Bebauungsplan Fassung 20.09.2021 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-12
Projekt-Nr.:	Datum:	20.09.2021	
KEP-766/19a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Stadtplanerin AKBW Lena Foltin	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH 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:	MVV Regioplan		

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 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822).

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 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO i. V. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahme zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, soweit auf den Betrieb nicht mehr als eine Wohnung entfällt, die Bruttogeschossfläche der Wohnung 160 m² nicht überschreitet und die Wohneinheit in die gewerblich genutzten Gebäude integriert ist (kein Wohnhauscharakter).
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

- Lagerplätze,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten 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.

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

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

GE 1 28,70 m üNN

GE 2 33,00 m üNN

jeweils maximal über Normalnull (NN) betragen. Die Höhenlage der bestehenden Straßen und des bestehenden Geländes ist durch die Angabe von NN-Höhen in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Die Oberkante des Gebäudes darf für untergeordnete Bauteile, wie Kühlaggregate bis zu 1,5 m überschritten werden. Dies gilt auch für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

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 abweichende Bauweise wird wie folgt definiert: offene Bauweise, jedoch mit einer zulässigen Gebäudelänge von über 50 m.

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, 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 und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5 Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen dient der Unterbringung der Versickerungsanlagen sowie der Baugebietseingrünung und damit auch dem gebietsinternen naturschutzfachlichen Ausgleich. Siehe auch planungsrechtliche Festsetzung A.6. und A.7

In öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von baulichen Anlagen für die Telekommunikation, Gas- und Stromversorgung, Straßenbeleuchtung und Abwasserbeseitigungsanlagen nicht zulässig.

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)

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wie auch die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen ergeben sich aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros Seeling + Kappert GbR vom 16.09.2021, der Bestandteil des Planverfahrens ist.

A.6.1 Maßnahme M 1: Ortsrandeingrünung

In einem 12 m breiten und ca. 265 m langen Grünstreifen entlang der südöstlichen Grenze der neu geplanten Gewerbeflächen ist eine 6-reihige Feldgehölzpflanzung herzustellen. Der Aufbau des Feldgehölzes ist höhengestuft vorzunehmen, so dass die Bäume im mittleren Bereich anzuordnen sind. Zur schnelleren Funktionserfüllung sind zusätzlich zu der Pflanzung von Bäumen in der Qualität als Heister 26 hochstämmige Bäume in die Pflanzung zu integrieren. Dies entspricht einem hochstämmigen Baum pro 10 m Feldgehölz. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu verwenden. Zu den angrenzenden Flächen sind breite Krautsäume zu belassen. Bei der Ausführung sind die Vorgaben aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan Seeling + Kappert GbR zu berücksichtigen.

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.

Bei der Aufnahme der Bautätigkeit im GE2 während der Brutvogelzeit ist mit der UNB abzustimmen, ob zum Schutz brütender Vögel weitere Schutzmaßnahmen (wie z.B. blickdichte Zäune) erforderlich sind.

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.

A.6.5 Vermeidungsmaßnahme VM 5: Baumschutz (Baumreihe/ Alle aus Berg-Ahorn)

Die zu erhaltenden Baumreihe/ Alleebäume (Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*) an der Bundesstraße 9 sind während der Tiefbauarbeiten im Knotenpunkt B9/ Willy-Brandt-Ring/ Industriestraße nach den Vorschriften der RAS LP 4 und der DIN 18920 zu schützen. 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 von künstlichen Beleuchtungsquellen für Fledermäuse und Insekten zu minimieren, ist auf den Gewerbeflächen ein „fledermausfreundliches“ Außenbeleuchtungskonzept zu erstellen. Grundsätzlich ist auf nicht notwendige Beleuchtung zu verzichten. Zwingend erforderliche Beleuchtung muss zielgerichtet und mit möglichst geringer Streuung, ggfs. unter Verwendung von Bewegungsmeldern und Zeitschaltuhren eingesetzt werden. Dabei ist die Abschirmung der Lichtquelle zu den

Seiten und nach Oben sicherzustellen. Weiterhin ist durch die Standortwahl (z.B. niedrige Anbringung) die Leichtstreuung zu minimieren. Es ist zu gewährleisten, dass ein Ausleuchten der randlichen, neu herzustellenden Gehölzstrukturen wie auch der bestehenden Gehölze entlang der Bahnlinie im Westen vermieden wird.

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.

A.6.7 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß § 44 LWG (Landeswassergesetz) sind im Rahmen der Dachentwässerung sowie auf den privaten Erschließungsflächen in den GE-Gebieten anfallende, nur schwach beaufschlagte Abwässer dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen. Dies kann über eine Versickerung über die belebte Bodenschicht oder über eine gedrosselte Ableitung in die östlich gelegene Niers erfolgen. Die Ausführungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan zur Vermeidungsmaßnahme VM 1 Seeling + Kappert GbR sind bei der Herstellung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen (*Hinweis: Die genaue Größe und Lage der Versickerungsanlagen können erst nach Vorlage des Versickerungsgutachtens geklärt werden*).

A.7 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A.7.1 Maßnahme M 2: Ortsrandgestaltung Baumreihe (23 Stück)

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist eine Baumreihe aus 23 Einzelbäumen (Feld-Ahorn – *Acer campestre*) parallel und versetzt zu der bestehenden Baumreihe aus Berg-Ahorn in der Qualität als Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang mind. 18 – 20 cm zu pflanzen. Bei der Pflanzung sind die Vorgaben im Landschaftspflegerischen Begleitplan Seeling + Kappert GbR zu berücksichtigen.

A.7.2 Maßnahme M 3: Einzelbäume in den Verkehrsflächen (3 Stück)

Im Bereich der Wendeanlage der neu herzustellenden Stichstraße sind hochstämmige Einzelbäume zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind gemäß der "Empfehlungen für Baumpflanzungen - Teil 2: Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" (Stand 2010) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) herzustellen. Dies beinhaltet mindestens 6 m² große offene Baumscheiben, eine Mindesttiefe von 1,50 m (mit Anschluss an den gewachsenen Boden) und einem empfohlenen Mindestvolumen der Baumgruben von 12 m³ pro Baum. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sind die Baumgruben mit einem geeigneten Substrat zu verfüllen. In Abhängigkeit zu der gewählten Baumgröße kann unter Berücksichtigung der Vorgaben der FLL auch eine größere Pflanzgrube erforderlich sein. Die zeichnerische Darstellung der Baumstandorte dient zur Orientierung, die in der weiteren Ausführungsplanung verändert werden kann. Von den Vorgaben bezüglich der Vorbereitung der Baumgrube kann in begründeten Fällen abgewichen werden. Die Bäume sind in der Qualität als Hochstamm, 3xv. mit Drahtballen, Stammumfang mind. 18 – 20 cm zu pflanzen. Für die Pflanzung sind Gehölzarten der Pflanzliste im Landschaftspflegerischen Begleitplan Seeling + Kappert GbR zu verwenden.

A.7.3 Maßnahme M 4: Pflanzgebot in den Gewerbeflächen

Zur Erhöhung der Strukturvielfalt und des Gehölzanteils in den Gewerbeflächen ist pro angefangene 1.500 m² Gewerbefläche 1 Laubbaum in der Mindestqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm und pro angefangene 150 Quadratmeter Gewerbefläche ein Strauch in der Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind freiwachsend zu belassen. Bei der Pflanzung sind die Vorgaben aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu berücksichtigen.

Im GE1 sind die Pflanzlisten 1 und 2 der Maßnahme M 4.1 aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu verwenden. Diese enthält neben standortheimischen Laubgehölzen auch Blütingehölze. Der Standort der Pflanzung kann innerhalb der nach GRZ zu erbringenden Freiflächen frei auf dem Grundstück gewählt werden.

Im GE2 sind die Pflanzlisten 3 und 4 der Maßnahme M 4.2 aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu verwenden. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzung ist im Bereich der Fläche mit Pflanzgebot am südwestlichen Rand des Grundstücks verortet mit dem Ziel, eine landschaftsgerechte Eingrünung der Gewerbeflächen zur freien Landschaft durch eine Heckenpflanzung (Sträucher und hochstämmige Bäume) herzustellen. Die Pflanzung durchgängig einreihig oder zweireihig versetzt in Gehölzgruppen erfolgen.

A.7.4 Maßnahme M 5: Anlage von artenreichem Grünland/ Säumen

Nicht bepflanzte Freiflächen im Randbereich des Gewerbegebietes sind zur Förderung der Artenvielfalt als artenreiches Extensivgrünland bzw. Säume zu entwickeln. Das Grünland ist durch Neueinsaat herzustellen. Hierfür ist ein Regiosaatgut entsprechend der Vorgaben im Landschaftspflegerischen Begleitplan Seeling + Kappert GbR zu verwenden. Die Pflege ist extensiv ohne die Verwendung von Pestiziden und Düngern vorzunehmen.

A.7.5 Maßnahme VM 7: Wiederherstellung des Verkehrsgrüns am Willy-Brandt-Ring

Im Rahmen der Erweiterung der Verkehrsflächen in den Knotenpunkten wird es im Bereich der Böschungen des Willy-Brandt-Ringes und der Kevelaerer Straße zu einer Rodung der randlichen Gehölzstrukturen im Verkehrsgrün kommen. Nach der Fertigstellung der Arbeiten ist das Verkehrsgrün unter Berücksichtigung erforderlicher Sichtdreiecke und Abstandsflächen zu den Verkehrsflächen entsprechend der Vorgaben im Landschaftspflegerischen Begleitplan Seeling + Kappert GbR aus standortheimischen Gehölzen wiederherzustellen.

A.7.6 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung unter 10° sowie Carports und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Landschaftspflegerischer Begleitplan Seeling + Kappert GbR, Vermeidungsmaßnahme VM 8). Der Aufbau der Substratschicht soll entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018) erfolgen.

Bei der Dachbegrünung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke oder Anlagen wie Klimaanlage, Solaranlagen usw.). In diesen Ausnahmefällen sind mind. 25% der Dachflächen dauerhaft zu begrünen.

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

Passiver Lärmschutz - Emissionskontingent

Die schalltechnische Untersuchung wird zur Offenlage erstellt. Es ist vorgesehen eine Emissionskontingentierung vorzunehmen.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

B.1 Bundesstraße B 9 (Kevelaerer Straße)

Nach § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz) dürfen längs von Bundesstraßen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 Meter außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Nach § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesstraße außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

B.2 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 bestimmten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Innerhalb der Werbeverbotszone nach § 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 28 StrWG NRW sind Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweisschilder etc. grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Die Werbeverbotszone gilt längs der Landstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Entlang der L 5 im Bereich der freien Strecke sind grundsätzlich lückenlose, dauerhaft nicht übersteigbare Einfriedungen erforderlich.

B.3 Gasfernleitung Linfort - Kleve

Im Westen des Plangebietes verläuft von Nord nach Süd eine Gastransportleitung (200 mm DN) der Thyssengas mit einem Schutzstreifen von 8,0 m Breite.

Für Arbeiten im Schutzstreifen gilt:

Zulässig im Schutzstreifen sind:

1. Die landwirtschaftliche und gärtnerische Nutzung.
2. Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen aller Art.
3. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitung bis zu einer Tiefe von 0,5 m.
4. Waldbestände und Einzelbäume mit einem Abstand > 5m beiderseits der Leitungsaußenkanten. Die Standorte sind mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Vor Ausführung ist eine Abstimmung mit Thyssengas erforderlich.
5. Strauchwerk bis 2 m Höhe in solchem Abstand, dass Inspektionen, Messungen und sonstige Maßnahmen ohne Beeinträchtigungen möglich sind.

Im Schutzstreifen genehmigungspflichtig sind:

1. Landwirtschaftliche Bodenbearbeitungsmaßnahmen, wie z. B. Tiefenlockerungen und Tiefpflügen, die eine Tiefe von 0,5 m überschreiten.
2. Befahren mit schweren Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche.
3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen. Die lichten Abstände sind unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen. Bei längeren Parallelführungen sind besondere Vereinbarungen (z. B. größere Abstände oder Interessenabgrenzungsverträge) notwendig.
4. Hinzukommende Schachtbauwerke (Kanal-, Kabelschächte usw.) sind nach Möglichkeit außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen. Ausnahmen durch entstehende Zwangslagen sind gemeinsam abzustimmen.
5. Bauen von Straßen, Wegen, Parkplätzen, Sport- und Tennisplätzen.
6. Einbringen von Behältern (z. B. Öltanks).
7. Bodenab- und -auftrag, Bodenlagerungen, Aufgrabungen sowie das Anlegen von Böschungen.
8. Erdarbeiten mit Maschinen.
9. Errichten von Zäunen und Mauern sowie Pflanzen von Hecken, wenn diese die Leitung kreuzen oder längs der Leitung verlaufen.
10. Anlegen von stehenden und fließenden Gewässern.
11. Bohrungen und Sondierungen.

Grundsätzlich nicht zulässig im Schutzstreifen sind:

1. Oberflächenbefestigung mit Beton.

2. Erdarbeiten mit Maschinen unter einem Mindestabstand von 1 m neben und 0,5 m über der Leitung.
3. Errichten von Gebäuden, Überdachungen und sonstigen baulichen Anlagen.
4. Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Verkaufswagen) und Festzelten.
5. Lagern von schwertransportablen Materialien.
6. Anlegen von Futtermieten und massiven Futtersilos.
7. Einleiten von aggressiven Flüssigkeiten ins Erdreich und das Lagern von chemisch aggressiven Produkten.
8. Sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb beeinträchtigen oder gefährden.

B.4 Postkabel

C HINWEISE

C.1 Archäologische Bodenfunde

Für das Plangebiet liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. Dies ist aber darauf zurückzuführen, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in diesem Bereich bislang noch nicht durchgeführt wurden. Das Gelände liegt siedlungsgünstig auf einem Rücken zwischen der Niers im Osten und der Kleinen Ley im Westen. Aus der Umgebung ist ein eisenzeitliches Grab (NI 1974/0001) bekannt.

Da für das Plangebiet derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vorliegen, beabsichtigt das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland in einem ersten Schritt eine archäologische Grunderfassung durchzuführen. *Diese Untersuchungen werden im weiteren Verfahren durchgeführt.*

C.2 Kampfmittel

Mit Schreiben vom 19.05.2021 hat der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland Bericht über die erfolgte Kampfmittelüberprüfung abgegeben. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland zu beachten (aktuelle Fassung abzurufen unter https://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html).

Sollten bei Erdarbeiten trotzdem Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen umgehend einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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.

C.5 Erdbebenzone

Die Gemarkung Weeze der Gemeinde Weeze ist der Erdbebenzone 0 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Innerhalb der Erdbebenzone Null müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden.

C.6 Rückstrahlung von Bau- und Gestaltungsmaterialien

Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf als unversiegelte. Die Wärmebelastung kann durch entsprechende Materialauswahl reduziert werden (Grad der Oberflächenerwärmung). Die Erwärmung einer Oberfläche wird maßgeblich durch ihr stoffspezifisches Reflexionsvermögen (Albedo) bestimmt. Um eine Überwärmung von Oberflächen zu vermeiden sollten helle Oberflächengestaltungen und Werkstoffe zum Einsatz kommen. Diese verfügen über ein hohes Rückstrahlvermögen. Sie reflektieren die eintreffende Energie stärker als dunkle, sodass die Oberfläche weniger stark erwärmt wird. Im Zusammenspiel mit den Materialeigenschaften, Wärmeleitfähigkeit und Wärmespeicherkapazität wird so auch der Wärmedurchlass ins Gebäudeinnere reduziert. Kühlere Flächen strahlen zudem nachts weniger Wärme ab und erleichtern den nächtlichen Abbau von Wärmeinseln.

A.8 Oberflächenbefestigung

Zur Reduzierung des oberflächigen Niederschlagswasserabflusses wird für untergeordnete Erschließungsflächen und Stellplätze die Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Rasengittersteinen, wasserdurchlässige Pflasterbeläge, Pflaster- und Plattenbeläge mit breiter Fuge, Schotter und Kies etc. empfohlen.

C.7 Ökokonto (§ 1a Abs. 2, § 135a Abs. 2 und § 200 BauGB)

Der durch die Planung entstehende Kompensationsumfang, der nicht im Plangebiet ausgeglichen kann, beläuft sich nach der Berechnung im Landschaftspflegerischen Begleitplan Seeling + Kappert GbR Stand 16.09.2021 auf 40.118 Ökopunkte. Dieser wird durch die Inanspruchnahme des Ökokontos *Name und Lage* ausgeglichen.

Wird zum Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet.

D 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 (Mindestqualität 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14 – 16 cm oder Solitärbaum, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Höhe 300 – 350 cm)

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

Pflanzliste II: standortheimische Sträucher (Mindestqualität: Strauch, verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm)

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

E 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