



GEMEINDE WEEZE

Bebauungsplan Weeze Nr. 41 Wissenscheshes Feld

| | | | |
|---|--|---|---|
| Bebauungsplan Endfassung 30.05.2023 bestehend aus: | | Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen | Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-23 |
| Projekt-Nr.: | Datum: | 30.05.2023 | |
| KEP-766/19a | Geprüft: | Dr.-Ing. Alexander Kuhn | |
| Plan-Nr.: | Projektbearbeiter: | Dr.-Ing. Alexander Kuhn Stadtplanerin AKBW Lena Foltin | |
| 230530_BPlan | | | |
| 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 | | |

Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Weeze,

Bürgermeister:
Georg Koenen

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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22.09.2021.

Altlastenerlass: Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) Gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.3.2005

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.

Ausnahmsweise 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.
- Einzelhandel in funktionalem räumlichem Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet sein muss.

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.1.2 Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Nutzung im eingegrenzten Bereich (s. Planzeichnung FS 21 und FS 22 mit Radius 25 m) ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist.

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 dienen der Unterbringung der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sowie der Baugebietseingrünung und damit auch dem gebietsinternen naturschutzfachlichen Ausgleich. Weiterhin dienen diese Flächen der Wiederherstellung bzw. der Sicherung von Verkehrsgrün (VG). 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 Niederschlagswasserbeseitigung 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 17.01.2023, 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. (s. auch Pflanzliste II)

A.6.2 Vermeidungsmaßnahme VM 1:

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Rückhalte- und Versickerungsfläche einzuleiten.

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist unter Beachtung der Grundwasserflurabstände auf den Privatflächen selbst zu versickern.

In Bereichen mit temporär gespannten Grundwasserverhältnissen ist die Herstellung von Notüberläufen der privaten Versickerungsanlagen in die um das Gebiet verlaufenden öffentlichen Geländemulden oder, falls ein Privatgrundstück nicht an die Geländemulde grenzt, auf die öffentliche Verkehrsfläche gestattet, sofern die private Versickerungsanlage auf den 30-jährlichen Überflutungsfall unter Ansatz nicht gespannter Grundwasserverhältnisse bemessen ist.

Details zu den verschiedenen genehmigungsfähigen Versickerungsarten sind der Entwässerungsstudie des Ingenieurbüro Jansen GmbH zu entnehmen.

Die Versickerungsanlagen sind nach der Profilierung durch Neueinsaat mit Regiosaatgut entsprechend der Vorgaben im LFB Seeling + Kappert GbR zu begrünen. In den Mulden im Süden/ Südosten sind für eine längere Wasserbespannung zusätzliche Vertiefungen als Temporärgewässer anzulegen.

A.6.3 Vermeidungsmaßnahme VM 2: Terminierung der Baufeldräumung

Bei der Baufeldräumung sind dem LFB Seeling + Kappert GbR und dem ASF Seeling + Kappert GbR aufgeführten Vorgaben zu berücksichtigen.

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 Brutaktivität 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.6.4 Vermeidungsmaßnahme VM 3: Fassadengestaltung zum Schutz vor Vogelschlag

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

A.6.5 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 Lichtstreuung 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. (s. auch LFB Seeling + Kappert GbR, ASF Seeling + Kappert GbR).

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. (s. auch Pflanzliste III)

A.7.2 Maßnahme M 3: Einzelbäume in den Verkehrsflächen (5 Stück)

Im Bereich der Wendeanlage der neu herzustellenden Stichstraße sind fünf 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 Mindestdiefe 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. (s. auch Pflanzliste IV)

A.7.3 Maßnahme M 4: Pflanzgebot in den Gewerbeflächen

Pro angefangene 1.200 m² Gewerbefläche ist 1 Laubbaum in der Mindestqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm und pro angefangene 75 m² 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 LFB Seeling + Kappert GbR zu berücksichtigen.

Im GE1 und GE2-Mitte ist die Pflanzliste V (s. auch Pflanzlisten 1 und 2 der Maßnahme M 4.1 aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag) zu verwenden. Der Standort der Pflanzung kann innerhalb der nach GRZ zu erbringenden Freiflächen frei auf dem Grundstück gewählt werden.

Im GE2-West ist die Pflanzliste VI (s. auch Pflanzlisten 3 und 4 der Maßnahme M 4.2 aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag) zu verwenden. Es sind ausschließlich standortheimische Gehölze zu pflanzen. Die Pflanzung (Sträucher und hochstämmige Bäume) ist im Bereich der Fläche mit Pflanzgebot am südwestlichen Rand des Grundstücks verortet und dort durchgängig zweireihig als freiwachsende Heckenpflanzung anzulegen.

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

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

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

Nach der Fertigstellung der Tiefbauarbeiten ist das Verkehrsgrün unter Berücksichtigung erforderlicher Sichtdreiecke und Abstandsflächen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger Straßen NRW zu den Verkehrsflächen entsprechend der Vorgaben im Landschaftspflegerischen Begleitplan Seeling + Kappert GbR aus standortheimischen Gehölzen wiederherzustellen (s. auch Pflanzliste I).

A.7.6 Vermeidungsmaßnahme VM 8: Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung unter 10° sowie Carports und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Seeling + Kappert GbR). 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)

A.8.1 Passiver Lärmschutz - Emissionskontingent

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen zusammen die für die Planfläche festgesetzten, in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006) weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) in den in der Planzeichnung dargestellten Sektoren überschreiten. Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Flächen pro Quadratmeter an.

Die sektorbezogenen Zusatzkontingente $L_{EK, zus}$ geben die zusätzliche zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen pro Quadratmeter an.

| | <i>L_{EK} tags/nachts [dB(A)/m²]</i> | |
|----------------------|---|-----------|
| | <i>A</i> | |
| <i>Tag / Nacht</i> | <i>T</i> | <i>N</i> |
| <i>Fläche GE1-Q1</i> | <i>59</i> | <i>45</i> |
| <i>Fläche GE1-Q2</i> | <i>60</i> | <i>45</i> |
| <i>Fläche GE2-Q1</i> | <i>58</i> | <i>45</i> |
| <i>Fläche GE2-Q2</i> | <i>61</i> | <i>45</i> |
| <i>Fläche GE2-Q3</i> | <i>61</i> | <i>45</i> |
| <i>Fläche GE2-Q4</i> | <i>64</i> | <i>48</i> |
| <i>Fläche GE2-Q5</i> | <i>64</i> | <i>48</i> |
| <i>Fläche GE2-Q6</i> | <i>60</i> | <i>47</i> |

Tabelle 3 *L_{EK} tags und nachts in dB(A)/m²*

Lage des Referenzpunkts in UTM-Koordinaten:

Rechtswert: 32U 306787,13

Hochwert: 5722217,28

| <i>Sektor</i> | <i>Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn)</i> | | <i>L_{EK,zus} [dB(A)] in Richtung des Sektors</i> | |
|---------------|--|--------------|---|-----------|
| | <i>Anfang</i> | <i>Ende</i> | <i>T</i> | <i>N</i> |
| <i>A</i> | <i>18,3</i> | <i>87,8</i> | <i>5</i> | <i>5</i> |
| <i>B</i> | <i>87,8</i> | <i>146,4</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |
| <i>C</i> | <i>146,4</i> | <i>188,0</i> | <i>7</i> | <i>8</i> |
| <i>D</i> | <i>188,0</i> | <i>277,7</i> | <i>11</i> | <i>11</i> |
| <i>E</i> | <i>277,7</i> | <i>316,0</i> | <i>3</i> | <i>3</i> |
| <i>F</i> | <i>316,0</i> | <i>18,3</i> | <i>0</i> | <i>0</i> |

Tabelle 4 *Richtungswinkel der Sektoren*

Richtungswinkel der Sektoren

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente L_{IK} an dem jeweiligen Immissionsort nach Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 (Dezember 2006) nicht überschreiten.

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung DL im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB(A) unterschreitet.

A.8.2 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen bzw. Fassaden bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Lärmimmissionen, hervorgerufen durch den Straßenverkehr, gemäß § 9 BauGB für schutzbedürftige Räume, bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2016-07, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01, und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, einzuhalten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit DIN 4109-1/A1:2017-01 und DIN 4109-2:2018-01 oder einer zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens aktuell gültigen Fassung der DIN 4109 unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen

abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Frischluftzufuhr im Nachtzeitraum sind in Schlaf- und Kinderzimmern im gesamten Plangebiet geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

A.8.3 Starkregenereignisse

Zum Schutz vor Starkregenereignissen sind die gewerblich genutzten Grundstücksflächen auf eine Mindesthöhe von 19,50 m ü NN aufzufüllen.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

B.1 Bundesstraße B 9 (Kevelaerer Straße)

Nordöstlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 9 (Kevelaerer Straße). Der Kreuzungsbereich Kevelaerer Straße/ Willy-Brandt-Ring/ Industriestraße liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes.

B.2 Landstraße L 5 (Willi-Brandt-Ring)

Im Norden des Plangebietes verläuft die Landstraße L 5 (Willi-Brandt-Ring).

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.

C HINWEISE

C.1 Archäologische Bodenfunde

Im Zuge der archäologischen Sachverhaltsermittlung (NI 2022/1059) konnten der Rest einer vermutlich eisenzeitlichen Urnenbestattung mit Leichenbrand und eine Verfärbung dokumentiert werden, die als unterer Bereich einer ursprünglich größeren Grube anzusprechen ist. Die aufgedeckten archäologischen Befunde (Grube und Urnenbestattung) weisen darauf hin, dass sich im nicht untersuchten Gebiet mit erhaltenen Relikten archäologischer Hinterlassenschaften zu rechnen ist. Besonders im Hinblick auf Bestattungen ist nicht auszuschließen, dass sich unterhalb des angelegten Baggerplanums noch tieferliegende Reste von Gräbern erhalten haben.

Für die Planungsfläche besteht eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet v.a. tiefgreifende Befunde, wie Brunnen oder Gräber, erhalten haben können. Sämtliche Erdarbeiten, die in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen FS 21 und FS 22 (blauer Kreis mit einem Radius von 25 m) anfallen, müssen durch eine archäologische Fachfirma archäologisch begleitet werden. Die dabei auftretenden archäologischen Befunde und Funde müssen dann nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 15 I, Nr. 2 und 3 DSchG NW archäologisch begleitet, untersucht, geborgen und dokumentiert werden. Die dafür anfallenden Kosten sind im Rahmen des Zumutbaren vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 27 DSchG NRW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen. Je nach Befundaufkommen kann es dabei zu Erweiterungen der Untersuchungsbereiche kommen.

Für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen ist eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NRW erforderlich, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen.

Durch den jeweiligen Vorhabenträger für erforderliche Erdeingriffe, welche im Zuge einer Nachfolge- und ergänzenden Bebauung erforderlich werden können, ist in enger

Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Baubegleitung zu veranlassen.

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 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 einfallende 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.

C.7 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.8 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 Fachbeitrag Seeling + Kappert GbR Stand 17.01.2023 auf 45.094 Ökopunkte. Dieser wird durch die Inanspruchnahme des Ökokontos *Name und Lage* ausgeglichen.

Wird zum Satzungsbeschluss bestimmt.

C.9 Gasfernleitung Lintfort - Kleve

Innerhalb des Schutzstreifens von 8,0 m Breite (4,0m links und rechts der Leitungsachse) sind aufgrund technischer Vorschriften bestimmte Nutzungen und Tätigkeiten untersagt.

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.

Eine Überbauung des Schutzstreifens ist nicht möglich, da das Errichten von geschlossenen Bauwerken und sonstigen baulichen Anlagen (inklusive Fundamente, Gebäude, Tiefgaragen, Garagen, Carports, Überdachungen etc.) jeglicher Art innerhalb des Schutzstreifens gemäß den für diese Leitung gültigen Regeln des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) nicht gestattet ist. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb unserer Gasfernleitung beeinträchtigt oder gefährden.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.) dem Leitungsträger (Thyssengas GmbH) anzuzeigen sind, damit geprüft werden kann, ob die jeweils angezeigte Maßnahme in der geplanten Form durchgeführt werden kann oder Sicherheits- und Anpassungsmaßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.

Diese Unterlagen müssen dem Leitungsträger entsprechend frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit ein ausreichender Zeitraum zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme verbleibt.

Eventuell geplante neue Baumstandorte sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung kann der Leitungsträger nur nach erfolgten druck-verteilen Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermatratzen oder dergleichen - zustimmen.

Nachfolgende Sicherungsmaßnahmen sind im Voraus zu berücksichtigen:

1. Auskofferungs- und Verdichtungsarbeiten dürfen nur dann maschinell erfolgen, wenn über der Leitung ein Erdpolster von 0,5 m gewährleistet ist und Verdichtungsgeräte, deren Erregerkraft pro Aufstandsfläche den Wert von 8,5 N/cm² nicht überschreiten, eingesetzt werden.
2. Bei Näherungen im Horizontalabstand unter 1,0 m und im Vertikalabstand unter 0,5 m zu unseren Anlagen dürfen Erdarbeiten nur von Hand ausgeführt werden.
3. Verlegen von Leitungen, Kanälen, Kabeln und Drainagen

Bei offener Bauweise sind die lichten Abstände unter Berücksichtigung der Leitungsdurchmesser, der örtlichen und technischen Gegebenheiten und der betrieblichen Belange festzulegen.

| | |
|-------------------------|-----------------------------|
| Sie sollen | 0,40 m bei Kreuzungen |
| und in kurzen Abständen | 2,0 m bei Parallelführungen |

nicht unterschreiten.

Sollte nicht in offener Bauweise verlegt werden, ist das Verfahren mit uns im Detail abzustimmen, die Abstände zur Leitung und die begleitende Einmessung festzulegen. Dieses hat rechtzeitig einige Werkzeuge vor Baubeginn zu erfolgen.

4. Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Falls die max. zulässige resultierende Schwingungsgeschwindigkeit $V < 30$ mm/sec überschritten wird, sind Maßnahmen zur Reduzierung der Schwingungsgefährdung vorzusehen. Verbleibende Spundwände können in einem lichten Abstand von 2,0 m, Spundwände, die wieder gezogen werden, in einem lichten Abstand von 1,0 m zur Gasfernleitung gesetzt werden.
5. Bei Durchpressungsmaßnahmen sind die entsprechenden Leitungsabschnitte vorsorglich freizulegen, um den Pressvorgang in den Leitungsbereichen beobachten zu können. Die Pressgruben sind in Absprache mit unserem Projektleiter an Ort und Stelle festzulegen.

6. Freigelegte Rohre und leitungszugehörige Bestandteile, einschließlich Begleitkabel, sind durch eine Holzummantelung o.a. so zu sichern, dass die Rohrisolierung vor mechanischen Beschädigungen geschützt wird
7. Kanalschächte und Schachtbauwerke sind außerhalb des Schutzstreifens anzuordnen.
8. Die Baugrube im Kreuzungsbereich ist sorgfältig anzulegen, wobei die freigelegte Leitungslänge das Maß von max. 3 m (Stützweite) nicht überschreiten darf. Bei der Verfüllung des Rohrgrabens muss die Leitung in einer Schichtdicke von mindestens 0,2 m allseitig in Sand eingebettet werden.
9. Bodenabtrag bzw. -auftrag ist nur bis zu einer verbleibenden Gesamtüberdeckung der Leitung von mindestens 1,0 m bis höchstens 1,5 m erlaubt.
10. Baustelleneinrichtungen oder das Lagern von Bauelementen sind im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet.
11. Muldenversickerung ist im Leitungsschutzstreifen nicht gestattet. Um das Ausspülen der Gasfernleitung zu verhindern, sind Sickergräben bzw. Sickermulden außerhalb des Schutzstreifens zu planen.
12. Der Zustand der Rohrisolierung ist frühzeitig vor Baubeginn durch eine Intensivmessung auf eventuelle Schäden zu überprüfen, die ggf. vorher zu beseitigen sind.
13. Zusätzliche Auflagen
Weitergehende Sicherungs- und/bzw. Anpassungsmaßnahmen, die erst an Ort und Stelle geklärt werden können, behält sich der Leitungsträger uns ausdrücklich vor.

C.10 Straßen B 9 und L 5

Bundesfernstraßengesetz

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.

Entlang der B 9 im Bereich der freien Strecke sind grundsätzlich lückenlose, dauerhaft nicht übersteigbare Einfriedungen erforderlich.

Straßen- und Wegegesetz NRW

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.

Leichtigkeit des Verkehrs

Das Vorhaben ist aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedung, Ballfangzäune, Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

Sichtdreiecke Mündungsbereich B 9 / Gebietserschließung

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

C.11 Bahnlinie Kleve-Krefeld

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer werden auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

- Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtungen von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.
- Bei konkreten Bauvorhaben zur Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Region West, Kompetenzteam Baurecht einzureichen.
- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Auswirkungen auf Bahndurchlässe sowie Sichtbehinderungen der Triebfahrzeugführer durch Blendungen, Reflexionen oder Staubeentwicklungen sind zu vermeiden. Außerdem ist zu beachten, dass Bahnübergänge, z.B. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen oder den Einsatz schwer beladener Baufahrzeuge, nicht beeinträchtigt werden dürfen.

C.12 Vorhandene Kabel und Rohrleitungen der Gelsenwasser Energienetze GmbH

Um Beschädigungen an unseren vorhandenen Kabeln und Rohrleitungen zu vermeiden, wird darum gebeten, sich rechtzeitig vor Baubeginn mit unserem zuständigen Netzmeister telefonisch in Verbindung zu setzen (zu erreichen in der Zeit von 07:15 Uhr bis 08:30 Uhr, Durchwahl 02824 9232-32), damit wir die genaue Lage unserer vorhandenen Kabel und Rohrleitungen in der Örtlichkeit anzeigen und eventuell notwendige Sicherungsmaßnahmen mit Ihnen absprechen können.

Der Hinweis GW 315 („Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“) des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sowie das „Merkblatt zum Schutz von Wasser-, Gas- und Strom-Leitungen/Kabeln“ der GELSENWASSER Energienetze GmbH ist unbedingt zu beachten

C.13 Schutz vor Bodenfeuchte, Grund- und Sickerwasser sowie sonstigem Wasser

Es wird empfohlen, in der weiteren Planung technische Maßnahmen zum Schutz der sich im Änderungsbereich aufhaltenden Menschen zu ergreifen und umzusetzen. Hier ist, neben der Rückhaltung und Abflussregelung, der Objektschutz wichtig. Hier sind beispielhaft der Schutz vor Rückstau aus dem Kanalnetz, der Schutz vor Bodenfeuchte, Grundwasser und Sickerwasser oder das Umleiten des Wassers von Gebäuden zu nennen.

D PFLANZLISTEN

Für die Pflanzung im Plangebiet sind Gehölzarten der Pflanzlisten des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags Seeling + Kappert GbR zu verwenden. Die dort getroffenen Hinweise zur Pflege und Pflanzung der Gehölze sind zu beachten.

Pflanzliste I – Vermeidungsmaßnahme VM 7: Wiederherstellung des Verkehrsgrüns am Willy-Brandt-Ring

Ausführung

- mehrreihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m
- Artenauswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten
- Pflanzqualität Sträucher verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm
- Pflanzqualität Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 125 – 150 cm

| <u>Pflanzliste Bäume (Heister)</u> | |
|---|---------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| | |
| <u>Pflanzliste Sträucher</u> | |
| <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>Rosa canina (artenrein, keine Zuchtform)</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Pflanzliste II – Maßnahme 1: Ortsrandeingrünung

Ausführung

- 6-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m
- - Artenauswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten
- - Pflanzung von 28 hochstämmigen Bäumen (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 14 – 16 cm)
- Pflanzung von ca. 1.000 Sträuchern (Qualität 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 60 – 100 cm) Pflanzung von ca. 55 Bäumen als Heister (Qualität Heister 2x verpflanzt ohne Ballen, Höhe 125 – 150 cm)
- Empfehlung: Untersaat der Pflanzung mit niedrigwachsenden Leguminosen (Klee)
- Anlage eines 4 m breiten Krautsaumes zu den südlich angrenzenden Flächen und eines 2 m breiten Krautsaumes in nördlicher Richtung zu den innenliegenden Flächen; der Krautsaum kann gleichzeitig auch für die Befahrung der Fläche für Pflegemaßnahmen genutzt werden;
- Einsaat der Krautsäume mit einem gebietsheimischen Saatgut für das Ursprungsgebiet 2 „Westdeutsches Tiefland mit Unterem Weserbergland“ mit einer

Saatgutmischung für Biotopflächen für Feldraine und Säume (z.B. Regiosaatgutmischung Feldrain R 9680).

| <u>Pflanzliste Bäume (Hochstämme und Heister)</u> | |
|---|---------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus</i> | Hainbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> | Gemeine Esche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogelkirsche |
| <i>Quercus robur</i> | Steil-Eiche |
| <i>Tilia cordata</i> | Winter-Linde |
| <u>Pflanzliste Sträucher</u> | |
| <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>Rosa canina (artenrein, keine Zuchtform)</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Pflanzliste III – Maßnahme 2: Ortsrandgestaltung Baumreihe

Ausführung

- Pflanzung einer Baumreihe aus 23 hochstämmigen Bäumen (*Acer campestre*, Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 18 – 20 cm)
- Pflanzabstand: ca. 15,25 m auf Lücke zu der vorhandenen Baumreihe

| <u>Pflanzliste Bäume (Hochstamm)</u> | |
|--------------------------------------|------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |

Pflanzliste IV – Maßnahme 3: Pflanzung von 5 Einzelbäumen in den Verkehrsflächen

Ausführung

- Empfehlungen zur Artenauswahl in der nachfolgenden Pflanzliste
- Berücksichtigung der Vorgaben der FLL zur Herstellung der Pflanzgruben; Dies beinhaltet mindestens 6 m² große offene Baumscheiben, eine Mindestdiefe von 1,50 m (mit Anschluss an den gewachsenen Boden) und ein Mindestvolumen der Baumgruben von 12 m³ pro Baum. Bei ungünstigen Bodenverhältnissen sind die Baumgruben mit einem geeigneten Substrat zu verfüllen
- Pflanzung von 5 Bäumen (Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang mind. 18 – 20 cm)

| <u>Pflanzliste Bäume</u> | |
|-----------------------------------|-------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Acer campestre in Sorten</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides in Sorten</i> | Spitz-Ahorn |

| | |
|--|--------------------------|
| <i>Alnus spaethii</i> Purpur | Purpur-Erle (Klimabaum) |
| <i>Carpinus betulus</i> in Sorten | Hainbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> in Sorten | Gemeine Esche |
| <i>Fraxinus ornus</i> in Sorten | Blumen-Esche (Klimabaum) |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> in Sorten | Gleditschie (Klimabaum) |
| <i>Liquidambar styraciflua</i> | Amberbaum (Klimabaum) |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Prunus serrulata</i> in Sorten | Japanische Kirsche |
| <i>Ostrya carpinifolia</i> | Hopfenbuche (Klimabaum) |
| <i>Sophora japonica</i> | Schnurbaum (Klimabaum) |
| <i>Salix alba</i> | Silber-Weide |
| <i>Sorbus intermedia</i> | Mehlbeere |
| <i>Tilia cordata</i> in Sorten | Winter-Linde |
| <i>Ulmus 'Lobel'</i> | Schmalkronige Ulme |

Pflanzliste V – Maßnahme 4.1: Pflanzgebot in den Gewerbeflächen GE 1 und GE2-Mitte

Ausführung

- Laubbaum in der Mindestqualität als Hochstamm, 3x verpflanzt mit einem Stammumfang von 14 bis 16 cm
- Strauch in der Mindestqualität 2x verpflanzt, Höhe 60 bis 100 cm
- Die Gehölze sind freiwachsend zu belassen.
- Bei der Pflanzung sind die Vorgaben aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu berücksichtigen.

| Pflanzliste 1 Bäume | |
|--|--------------------------|
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Alnus spaethii</i> | Purpur-Erle (Klimabaum) |
| <i>Carpinus betulus</i> in Sorten | Hainbuche |
| <i>Fraxinus excelsior</i> in Sorten | Gemeine Esche |
| <i>Fraxinus ornus</i> in Sorten Blumen-Esche | Blumen-Esche (Klimabaum) |
| <i>Gleditsia triacanthos</i> in Sorten | Gleditschie (Klimabaum) |
| <i>Liquidambar styraciflua</i> | Amberbaum (Klimabaum) |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Kirsche |
| <i>Prunus serrulata</i> in Sorten | Japanische Kirsche |
| <i>Ostrya carpinifolia</i> | Hopfenbuche (Klimabaum) |
| Schnurbaum (Klimabaum) | Schnurbaum (Klimabaum) |
| <i>Salix alba</i> | Silber-Weide |
| <i>Sorbus intermedia</i> | Mehlbeere |
| <i>Tilia cordata</i> in Sorten | Winter-Linde |
| Schmalkronige Ulme | Schmalkronige Ulme |
| Obstbäume | Verschiedene Obstsorten |

| Pflanzliste 2: Sträucher | |
|----------------------------|-----------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| <i>Cornus mas</i> | Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i> | Bluthartriegel |
| <i>Corylus avellana</i> | Haselnuss |
| <i>Crataegus</i> | Rotdorn |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Weißdorn |
| <i>Kolkwitzia amabilis</i> | Kolkwitzie |
| <i>Ligustrum vulgare</i> | Liguster |
| <i>Philadelphus</i> | Falscher Jasmin |

| | |
|-------------------------|---------------------|
| <i>Rosa spec.</i> | Rosen aller Art |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Spiraea spec.</i> | Spierstrauch |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | Gemeiner Schneeball |

Pflanzliste VI – Maßnahme 4.2: Pflanzgebot in den Gewerbeflächen GE2-West

Ausführung

- 2-reihige Pflanzung mit einem Pflanzabstand von 1,0 x 1,5 m
- Artenauswahl aus den nachfolgenden Pflanzlisten
- Pflanzung von mindestens 30 hochstämmigen Bäumen
- Pflanzung von mindestens 450 Sträuchern
- Empfehlung: Untersaat der Pflanzung mit niedrigwachsenden Leguminosen (Klee)

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| <u>Pflanzliste 3 Bäume</u> | |
| <i>Acer campestre</i> | Feld-Ahorn |
| <i>Acer platanoides</i> | Spitz-Ahorn |
| <i>Carpinus betulus in Sorten</i> | Hainbuche |
| <i>Fraxinus excelsior in Sorten</i> | Gemeine Esche |
| <i>Prunus avium</i> | Vogel-Krische |

| | |
|---|---------------------|
| <u>Pflanzliste 4: Sträucher</u> | |
| <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 (artenrein, keine Zuchtform)</i> | Hundsrose |
| <i>Salix caprea</i> | Sal-Weide |
| <i>Sambucus nigra</i> | Schwarzer Holunder |
| <i>Viburnum lantana</i> | Wolliger Schneeball |
| <i>Viburnum opulus</i> | 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