Die Übereinstimmung der Bestandsangabe mit dem Liegenschaftskataster und die geometrische Eindeutigkeit der Planfestsetzungen bescheinigt

Xanten, 10. MRZ. 2015

gez. Brüggemann L. S.

Für die Erarbeitung dieses Planentwurfes

Fachbereich Planen und Bauen
Sachgebiet Stadtplanung

Xanten, 10. MRZ. 2015

i. A. gez. Stork L. S.

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Xanten vom 17. DEZ. 2014 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck öffentlich ausgelegt werden soll.

Xanten, 18. MRZ. 2015 Xanten, 12. MRZ. 2015

gez. Görtz
Bürgermeister

L.S.

gez. Hotzky
Schriftführerin

Dieser Planentwurf und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 05. JAN. 2015 bis 04. FEB. 2015 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Xanten, 10. MRZ. 2015

Der Bürgermeister
I. A.

L. S. gez. Stork

Dieser Plan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt Xanten vom 11. MRZ. 2015 , durch den der Plan gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen worden ist.

Xanten, 18. MRZ. 2015 Xanten, 12. MRZ. 2015

gez. Görtz
Bürgermeister

L.S.

gez. Hotzky
Schriftführerin

Am 17. JUNI 2015 ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden, daß der Rat den vorstehenden Plan beschlossen hat und daß der Plan ab 17. JUNI 2015 im Rathaus, Zimmer 212/N während der Dienststunden der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.

Xanten, 18. JUNI 2015

L.S. gez. Görtz
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

2) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

3) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

4) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

5) Gemeindeordnung für das Land Nordrrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 01.10.2013 (GV. NRW. S. 564)

6) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBl S. 503)

7) DIN 45691:2006-12, Geräuschkontingentierung

8) Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133)

9) Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen - Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch 1. Änderungsgesetz vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488)

LEGENDE DER VERWENDETEN ZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GE	Gewerbegebiete
GE 1	Teilfläche 1 (siehe textliche Festsetzungen 6.1)
GE 2	Teilfläche 2 (siehe textliche Festsetzungen 6.1)
GE 3	Teilfläche 3 (siehe textliche Festsetzungen 6.1)
GE 4	Teilfläche 4 (siehe textliche Festsetzungen 6.1)
GE 5	Teilfläche 5 (siehe textliche Festsetzungen 6.1)
GE 6	Teilfläche 6 (siehe textliche Festsetzungen 6.1)
GE 7	Teilfläche 7 (siehe textliche Festsetzungen 6.1)
GE 8	Teilfläche 8 (siehe textliche Festsetzungen 6.1)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
zulässig: Gebäude über 50 m Länge;
zu den Nachbargrenzen sind Abstände wie bei der offenen Bauweise einzuhalten

OK max. 34,15 m über NHN — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante Gebäude) (Bezugspunkt ist Normalhöhenull) als Höchstmaß in Metern über NHN

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von

Natur und Landschaft
§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

Ⓐ — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen 4.2)

Anpflanzen: Bäume
(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Referenzpunkt für die Zusatzkontingente

Aufteilung der Zusatzkontingente aus Windrose

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs.7 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE II

6.3 Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel L_{rj} der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln:

$$L_{r,j} = 10 \cdot lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} + L_{W,i,o} - \Delta L_{ij})} dB$$

mit L_{rj} = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)

$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i

$L_{EK,zus,i}$ = Zusatzkontingent

ΔL_{ij} = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = 10 \cdot lg\left(\frac{S_i}{4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2}\right) dB$$

S_i = Größe der Teilfläche TFi in m²

$s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immisionort j in m

6.4 Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_{rj} dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691)

6.5 Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen Beurteilungspegel L_{rj} ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur TA Lärm vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel L_{rj} nicht überschreiten. Im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens ist darüber hinaus der Nachweis nach TA Lärm für die schutzbedürftigen Nutzungen (Aufenthaltsräume nach DIN 4109) innerhalb des Bebauungsplanes zu erbringen.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht VL 7299-1 der Peutz Consult GmbH, zugrunde.

Hinweise und Vermerke

HINWEISE

1.Boden/Grundwasser

Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Hochflutablagerungen des Rheins. Deshalb ist mit geringen Tragfähigkeiten und inhomogenen Verhältnissen zu rechnen, die aufwendige Gründungsmaßnahmen erfordern.

2.Archäologie

Auf die §§ 15 - 17 sowie 29 DSchG NW wird verwiesen. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3+5, 46509 Xanten, Tel. 02801-776290 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Erddeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

3.Kampfmittel

Laut Aussage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) liegt das Plangebiet in einem Kampfgebiet. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es lag nach erfolgter Luftbildauswertung ein konkreter Kampfmittelverdacht vor. Auf der entsprechenden Teilfläche wurde punktuell sondiert und der Verdachtspunkt überprüft. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Die Testsondierung ergab keinen konkreten Hinweis auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln.

Für den übrigen Bereich werden eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche empfohlen.

Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um circa 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z. B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder durch ein von ihm beauftragtes Vertragsunternehmen. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung aufzugeben und um mind. 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß angewendet werden.

4.Gasleitungen

Östlich der Plangebietsgrenze verlaufen Gasfernleitungen. Die Leitungen sind bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen. So sind beim Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung druckverteilende Maßnahmen - wie die Auslegung von Baggermatratzen oder dergleichen - mit der Thyssengas GmbH abzustimmen.

Das Pflanzen von Bäumen über Gasleitungen ist unzulässig, wenn hierdurch Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten beeinträchtigt werden. Um Beachtung des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", hrsg. von der FGSV, wird gebeten. Sollten Bäume in weniger als 2,50 m Abstand zu Gasleitungen gepflanzt werden müssen, sind mit dem Leitungsträger abgestimmte Sicherheitsmaßnahmen durchzuführen.

5.Einsatz von Recyclingbaustoffen

Für den Einbau von Recyclingbaustoffen (z.B. als Tragschicht) ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserbehördliche Erlaubnis zu beantragen.

6.Beteiligung der Deutsche Bahn AG

In bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren für bauliche Vorhaben in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 (Flächen westlich der geplanten Erschließungsstraße) ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.

VERMERKE

1.Hochwasser

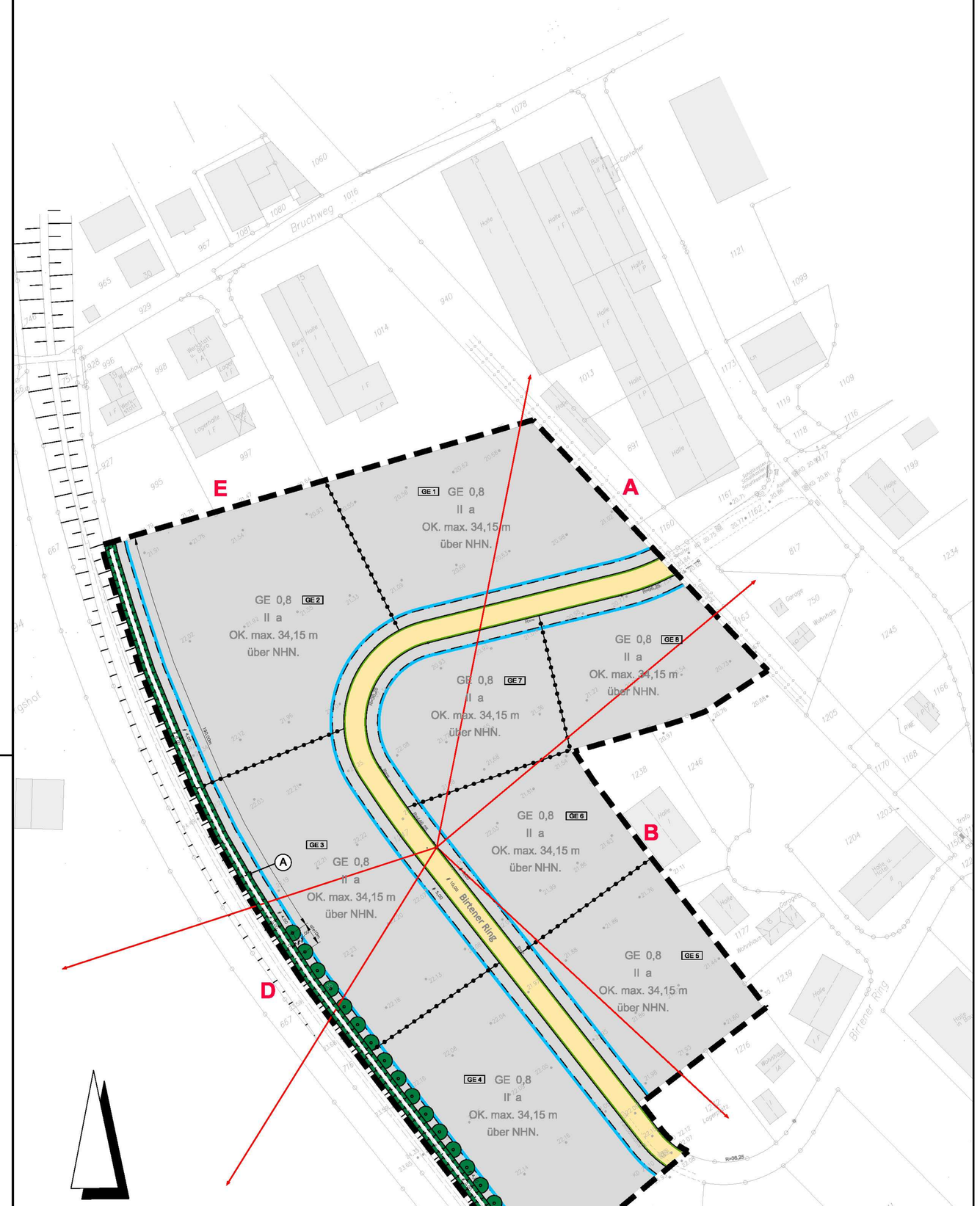
Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbands Poll.

Der Planbereich befindet sich in einem Hochwasserrisikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG. Das bedeutet im konkreten Fall, dass der Planbereich bei einem im Mittel alle 100 Jahre auftretenden Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt werden könnte, wenn die öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen (hier: Deiche) versagen.

2.Salzbergbau

Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich des Steinsalzbergwerks Borth. Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet sind nicht auszuschließen. Die errechnete bergbauliche Senkung kann bis zu 10 cm betragen.

Notwendige Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gem. §§ 110, 111 BBergG bei Kanalbauvorhaben und bei der Errichtung von Bauwerken sind mit der bergbauberechtigten Esco GmbH, Karlstr. 80, 47495 Rheinberg abzustimmen.



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE I

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Zulässig sind in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 8:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Schank- und Speisewirtschaften,
4. Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführtem nicht zentrenrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste für die Stadt Xanten („Xantener Liste")

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarktsortiment im engeren Sinne	47.52	*Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern, siehe Gartenartikel)*
	aus 47.53	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)*
	aus 47.78.9	*Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flüssiggas, Kohle und Holz)*
Bettwaren	aus 47.51	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen, Stepp-decken ,ua. Bettdecken, Kopfkissen u.a. Bettwaren)*
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wäsch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhen)*
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	*Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör*
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Brieftaubenschläge für den Garten)*
	aus 47.52.1	*Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)*
Kfz-Zubehör	45.32	*Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör*
	45.40	*Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)*
Leuchten/Lampen	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)*
Medizinische und orthopädische Großgeräte	47.74	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus NUR: medizinische und orthopädische Großartikel)*
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel	47.59.1	*Einzelhandel mit Wohnmöbeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Büromöbeln wie Schreibtischen, Drehstühlen, o.ä.)*
	47.79.1	*Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen*
Pflanzen/Samen	47.76.1	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)*
Sportgroßartikel	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Sportgroßartikel)*
Teppiche (ohne Teppichböden)	47.53	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)*
Zoologische Gebrauchsartikel, lebende Tiere und Großgebinde	aus 47.76.2	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus nicht: Tierhaltung)*

(WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008)

Unzulässig sind:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Einzelhandelsbetriebe mit nachfolgend aufgeführtem zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß Sortimentsliste für die Stadt Xanten („Xantener Liste")

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	*Augenoptiker*
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	*Einzelhandel mit Bekleidung*
Bücher	47.61	*Einzelhandel mit Büchern*
	47.79.2	*Antiquariate*
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	*Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software*
Elektrokleingeräte	aus 47.54	*Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)*
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	*Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)*
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	*Einzelhandel mit keramischen (ohne Erzeugnissen und Glaswaren*
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	*Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)*
Hausrat	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)*
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	*Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)*
	aus 47.51	*Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.ä.)*
Kinderwagen	aus 52.44.6	*Einzelhandel mit Kinderwagen (in Verkaufsräumen)*
Kurzwaren/ Schneiderbedarf/ Handarbeiten sowie Meterware Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	*Einzelhandel mit Textilien (NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z.B. Nähnadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)*
Medizinische und orthopädische Kleingeräte	47.74	*Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln (daraus nur: medizinische und orthopädische Kleinartikel)*
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	*Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien*
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler-Bastelbedarf	47.62.2	*Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln*
Schuhe, Lederwaren	47.72	*Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren*
Spielwaren	47.65	*Einzelhandel mit Spielwaren*
Sportklein- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf; inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Angelbedarf und Boote; daraus nur: Sportbekleidung)*
Telekommunikationsartikel	47.42	*Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten*
Uhren/ Schmuck	47.77	*Einzelhandel mit Uhren und Schmuck*
Unterhaltungselektronik	47.43	*Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik*
	47.63	*Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern*
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	*Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)*
	aus 47.64.2	*Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus NUR: Angelbedarf)*
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bildernahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	*Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln*
	aus 47.59.9	*Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)*

(WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
(Schnitt-) Blumen	aus 47.76.1	*Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)*
Drogerie, Kosmetik, Parfümerie	47.75	*Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln*
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	*Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)*
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	*Apotheken*
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	*Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen*
Tiernahrung	aus 47.76.2	*Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus nur: Tierernährung)*

(WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008)

Ausnahmsweise kann Einzelhandel in funktionalem und räumlichem Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebs untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl
gemäß § 19 BauNVO

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 8 ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 zulässig.

2.2 Vollgeschosse
gemäß § 20 BauNVO

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 8 ist eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen
gemäß § 18 BauNVO

Als maximale Höhe baulicher Anlagen sind 34,15 m über NHN zulässig.

Überschreitungen der maximalen Höhe baulicher Anlagen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Schornsteine) sind zulässig.

3. Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Bauweise
gemäß § 22 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Gebäude in abweichender Bauweise zu errichten:

Zulässig sind Gebäude über 50 m Länge; zu den Nachbargrenzen sind Abstände wie bei der offenen Bauweise einzuhalten.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Baumpflanzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

An den im Plan festgesetzten Standorten sind Bäume neu anzupflanzen. Die Bäume müssen mindestens 3x verpflanzt worden sein und einen Stammumfang von mind. 18-20 cm aufweisen. Hinsichtlich der zu wählenden Art der Bäume ist die folgende Pflanzliste zu beachten.

Pflanzliste Baumpflanzung
• Spitz-Ahorn (Acer platanoides)
• Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
• Edelkastanie (Castanea sativa)
• Rotbuche (Fagus sylvatica)
• Esche (Fraxinus excelsior)
• Trauben-Eiche (Quercus petraea)
• Stiel-Eiche (Quercus robur)
• Winter-Linde (Tilia cordata)
• Sommer-Linde (Tilia platyphyllos)

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Pflanzausfälle sind lückenauffüllend innerhalb der Pflanzperiode in gleicher Qualität zu ersetzen.

4.2 Flächen zur Sicherung und Entwicklung potenzieller Biotope als Lebensraum für bestimmte Tier- und Pflanzenarten
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der mit dem Buchstaben Ⓐ gekennzeichneten Fläche sind die bestehenden Ackersaumstrukturen als potenzielle Habitatstrukturen für das Rebhuhn zu erhalten.

5. Versickerung von Niederschlagswasser
gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW

5.1 Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist nicht möglich. Daher ist ein Anschluss an die öffentliche Kanalisation vorzusehen.

6. Vorkehrungen zum Immissionsschutz
gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO i.V.m. TA Lärm

6.1 Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Gewerbeflächen GE 1 bis GE 8 des Bebauungsplangebietes jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] tags (06:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 06:00 Uhr)
GE 1	68	53
GE 2	65	50
GE 3	67	53
GE 4	66	51
GE 5	59	43
GE 6	66	51
GE 7	70	55
GE 8	62	46

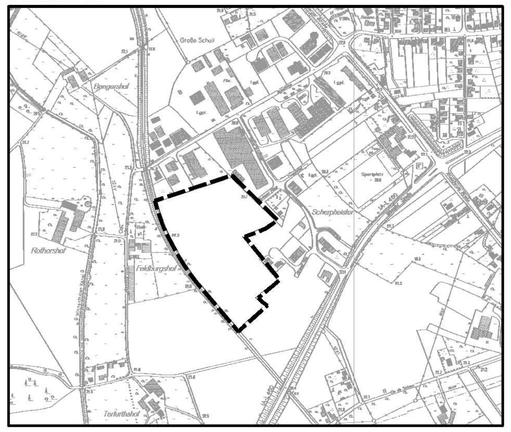
6.2 Ausgehend vom im Plan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK,zus,i}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt.

Bezugspunkt: X = 325940, Y = 5732195 (Koordinatensystem UTM 32. Zone)

Bezeichnung	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	Zusatzkontingent [dB] tags (06:00 - 22:00 Uhr)	nachts (22:00 - 06:00 Uhr)
Bereich A	11°	97°	5	5
Bereich B	97°	133°	0	0
Bereich C	133°	212°	10	4
Bereich D	212°	252°	9	6
Bereich E	252°	11°	0	0

Fortsetzung siehe "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE II" Punkt 6.3

Abschrift



Übersichtsplan ohne Maßstab

STADT XANTEN KREIS WESEL

Gemarkung Birten
Flur 4
Maßstab 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN NR. 187 B
- 3. BAUABSCHNITT

- GEWERBEGEBIET BIRTENER RING -