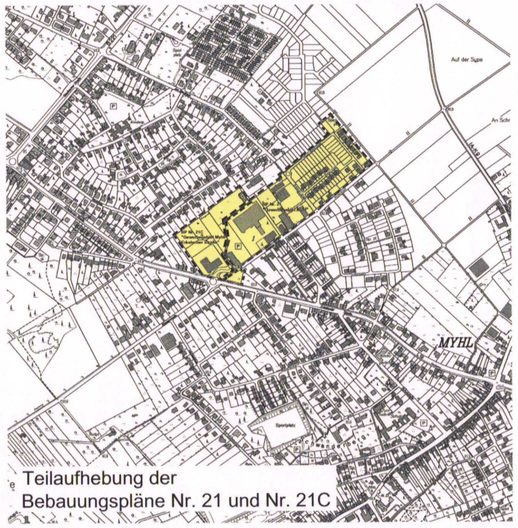
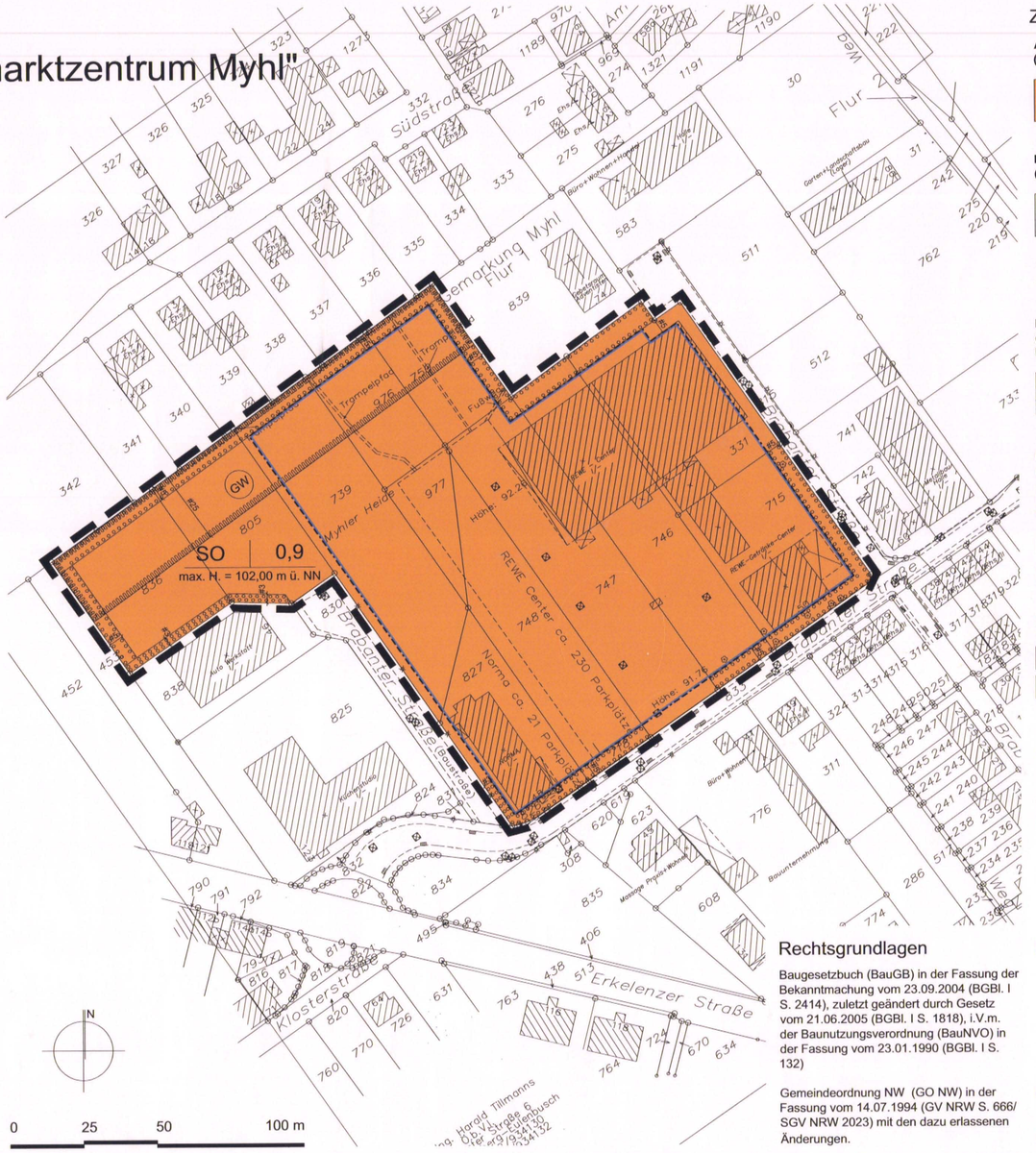
Stadt Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 74 "Fachmarktzentrum Myhl"

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 74



Teilaufhebung der Bebauungspläne Nr. 21 und Nr. 21C



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: "Fachmarktzentrum"

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

0,9 — Grundflächenzahl

Ok max. = ... m ü. NN — Oberkante maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter über NN

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

Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

GW — Zweckbestimmung: Schutzgebiet für die Grund- und Quellwassergewinnung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

Gemeindeordnung NW (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666/ SGV NRW 2023) mit den dazu erlassenen Änderungen.

Planverfasser

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH
Bachemer Straße 115, 50931 Köln
Postfach 410507, 50865 Köln
Fon 0221.9407215, Fax 0221.9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, den 04.12.2006

Planverfasser

Verfahrensdaten

Die Plangrundlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. Sie entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Wassenberg, den 05.12.2006

Harald Tillmanns, öffentlich bestellter Vermessungs-Ingenieur

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 74 "Fachmarktzentrum Myhl" wurde am 25.10.06 ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck — Siegel

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.10.2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74 "Fachmarktzentrum Myhl " einschließlich der zugehörigen Begründung und des Umweltberichts gebilligt und beschlossen, für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Wassenberg, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck — Siegel

Der Rat der Stadt Wassenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 14.12.2006 den Bebauungsplan Nr. 74 "Fachmarktzentrum Myhl" bestehend aus Planzeichnung mit Text als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung sowie den Umweltbericht gebilligt (§10 Abs. 1 BauGB).

Wassenberg, den 15.12.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck — Siegel

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.10.06 beschlossen, den Bebauungsplan Nr.74 "Fachmarktzentrum Myhl" aufzustellen (§ 2 Abs. 1 S. 1 BauGB).

Wassenberg, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck — Siegel

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung (§ 3 Abs. 1 BauGB) ist am 28.09.06 ortsüblich bekannt gemacht worden und wurde in der Zeit vom 08.09.2006 bis einschließlich 07.10.2006 durchgeführt. Eine öffentliche Darlegung und Anhörung hat am ..... stattgefunden. Mit Schreiben vom 06.09.06 erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB).

Wassenberg, den 30.10.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck — Siegel

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 25.10.06 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 74 hat mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 02.11.2006 bis einschließlich 04.12.2006 öffentlich ausgelegen. Die Behörden wurden hiervon mit Schreiben vom 30.10.2006 benachrichtigt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Wassenberg, den 05.12.2006
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck — Siegel

Mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan und die Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ist der Satzungsbeschluss am 14.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden (§10 Abs. 3 BauGB).

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 7 Abs. 6 GO NW, §214 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan Nr. 74. "Fachmarktzentrum Myhl" in Kraft getreten.

Wassenberg, den 15.02.2007
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Beeck — Siegel

Wassenberg, den 15.02.2007
Der Bürgermeister
Siegel

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel, allgemeine Zweckbestimmung
Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO Sonstiges Sondergebiet (SO) Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum" festgesetzt.

Das Sondergebiet dient vornehmlich zur Unterbringung eines Fachmarktzentrums mit Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsunternehmen.

1.1.2 Verkaufsflächenobergrenzen
Im Sondergebiet wird die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe mit nah- und zentrenrelevanten Kernsortimenten auf insgesamt **5.700 qm** begrenzt.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sind bis zu einer Verkaufsflächenobergrenze von maximal **4.400 qm** zulässig.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind bis zu einer Verkaufsflächen-
obergrenze von maximal **2.000 qm** zulässig. Die Mindestverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten muss mindestens jeweils **200 qm** betragen.

Für folgende Sortimentsgruppen gelten weitere Verkaufsflächenobergrenzen:

- Fachmärkte Textil/Bekleidung 700 qm
- Fachmärkte Schuhe 500 qm
- Fachmarkt für Haushaltswaren und Geschenkartikel 400 qm

Im Fachmarkt für Haushaltswaren und Geschenkartikel gelten folgende weitere Verkaufsflächenbeschränkungen:

für die Warengruppe Karton, Papier und Pappe, Schreibwaren, Bürobedarf, Geschenk- und Werbeartikel, Verpackungsmittel und Tapeten (WZ 51.18.7) maximal 80 qm

für die Warengruppe Leder- und Täschnerwaren, Geschenk- und Werbeartikel (WZ 51.47.5) maximal 80 qm

für die Warengruppe Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (WZ 52.48.2) maximal 80 qm

für die Warengruppe Haushaltsgegenstände, ohne Kohle-, Gas- und Ölofen und -herde, ohne Bedarfsartikel für den Garten, Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping (WZ 52.44.3, 52.44.4)[1] maximal 200 qm

1.1.3 Nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente:

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Gesundheits-, Körperpflegeartikel (Drogeriewaren) sowie Arzneimittel
- Haushaltswaren/Sonderposten
- Papier-, Schreibwaren, Zeitschriften
- Blumen (Schnitt-/Topfblumen, kleine Gebinde)

Als nicht zentrenrelevant gelten in dieser Festsetzung nahversorgungsrelevante Sortimente und die nachfolgend aufgeführten Sortimentsgruppen:

- Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
- Bauelemente, Baustoffe
- Beschläge, Eisenwaren
- Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
- Boote und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Elektrogroßgeräte (weiß)
- Erde, Torf
- Fahrräder, Mopeds, Mofas
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Gartenhäuser, -geräte
- Herde, Öfen
- Holz
- Installationsmaterial
- Küchen (inkl. Einbaugeräte)
- Möbel (inkl. Büromöbel)
- Pflanzen und -gefäße
- Rollläden, Markisen
- Spielgeräte für Garten und Spielplätze
- Tierfutter
- Werkzeuge
- Zäune

1.1.4 Definition der Verkaufsfläche
Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. (Einzelhandelserlass NRW 1996 Ziffer 2.2.4) [2]

1.1.5 Sonstige zulässige Nutzungen
Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum"
sind außerdem folgende Nutzungen zulässig:

- Unternehmen des Dienstleistungsgewerbes und sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Mallflächen (zentrale Verkehrsfläche für Kunden zur Erschließung der Einzelhandelsläden innerhalb des Fachmarktzentrums)
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Stellplätze und Garagen
- Anlieferung und Lagerflächen

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen, Oberkante (OK)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum" darf gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe über NN nicht überschreiten.

1.2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum" kann die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen und Gebäude ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. ausnahmsweise überschritten werden.

Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige und unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Ausnahmsweise ist die einmalige Anlage eines Werbeträgers (Pylon) bis zu einer Höhe von max. 110,00 m ü. NN zulässig.

1.3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.3.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Randeingrünung

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in einem Pflanzraster von 1,50 m innerhalb und zwischen den Reihen standortgerechte, einheimische Gehölze folgender Arten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (leichte Sträucher 70 - 90 cm):

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum ovalivolium	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Im Abstand von jeweils 10 m sind außerdem einreihig und mit mindestens 1,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze standortgerechte, einheimische Laubbäume folgender Arten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Bäume 2. Ord. 2 x v, 150 - 200 cm):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche

1.3.2 Begrünung von Zaunanlagen

Wenn Zaunanlagen eingesetzt werden sind diese zu begrünen, wobei folgende Arten zu verwenden sind (Kletterpflanze 2 x v., mit Topfballen):

Clematis in Arten	Waldrebe
Parthenocissus in Arten	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu
Lonicera in Arten	Heckenkirsche

1.3.3 Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist je acht angefangene Stellplätze ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum folgender Arten anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (Bäume 2. Ord. 2 x v, 150 - 200 cm):

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche

Baumscheiben sind mit einer offenen Fläche von mindestens 4 qm vorzusehen und dauerhaft vor Überfahren und Betreten zu schützen. Pflanzenausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

2 Nachrichtliche Übernahmen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt teilweise innerhalb eines Schutzgebiets für die Grund- und Quellwassergewinnung (GW III B). Die Grenze des betroffenen GW III B ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

3 Hinweise

3.1 Boden- und Wasserschutz
Die wasserrechtlichen Schutzbestimmungen für den nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenen GW III B sind einzuhalten.
Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser sind zu vermeiden.

3.2 Entwässerung
Der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz zu den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren vom 26. Mai 2004 ist zu beachten. Jeder neue Anschluss an das vorhandene Trennsystem ist rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen. Die erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigungen sind einzuholen.

3.2 Erdbeben
Das Plangebiet wird im Beiblatt 1 zur DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" in der Erdbebenzone 2 bis 3 aufgeführt; daher ist im Baugenehmigungsverfahren die Standsicherheit auch für den Lastfall Erdbeben nachzuweisen.

3.3 Lichtimmissionen
Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Umweltministeriums sowie des Städtebauministeriums vom 13. September 2000 (SMBl. NRW 712a) ist zu beachten.

3.4 Teilaufhebung gültiger Bebauungspläne
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden die in seinem Geltungsbereich bisher geltenden Teile der Bebauungspläne Nr. 21 „Gewerbegebiet Myhl" und Nr. 21C „Gewerbegebiet Myhl/Erkelenzer Straße" aufgehoben.

4 Empfehlungen

4.1 Nicht überbaute, unbefestigte Grundstücksflächen
Soweit Teile der Baugrundstücke nicht genutzt werden und keine anderen Festsetzungen entgegenstehen, sollten extensive Wiesen angelegt und unterhalten werden. Vorzugsweise sollte die Aussaat von RSM 7A, Landschaftsrasen (mit Kräutern) erfolgen. Alternativ empfiehlt sich eine gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen. Hierbei ist einheimischen Laub- und Blütengehölzen der Vorzug vor buntlaubigen, fremdländischen oder nadeltragenden Gehölzen zu geben.

4.2 Begrünung von Dächern, Fassaden und Abfallbehältern
Gebäude sollten möglichst großflächig berankt werden, wobei folgende Gehölzarten empfohlen werden:

Campsis radicans	Rote Klettertrompete
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Arten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera heckrottii	Heckenkirsche
Parthenocissus tr. Veitchii	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Glycinie

Müllcontainer, Mülltoxen und sonstige Abfallbehälter sollten so aufgestellt werden, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind und begrünt werden.

[1] Klassifikation der Wirtschaftszweige, Statisches Bundesamt Wiesbaden, 2003

[2] Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass). In: Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen - Nr. 38 vom 20. Juni 1996; Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 24.11.2005 BVerwG 4 C 10.04.

Stadt Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 74
"Fachmarktzentrum Myhl"

Satzung

Gemarkung Myhl, Flur 1

Stadt- und Regionalplanung
Dr. Paul G. Jansen GmbH
Bachemer Straße 115, 50931 Köln
Postfach 410507, 50865 Köln
Fon 0221.9407210, Fax 0221.9407218
info@stadtplanung-dr-jansen.de
www.stadtplanung-dr-jansen.de

Köln, Dezember 2006