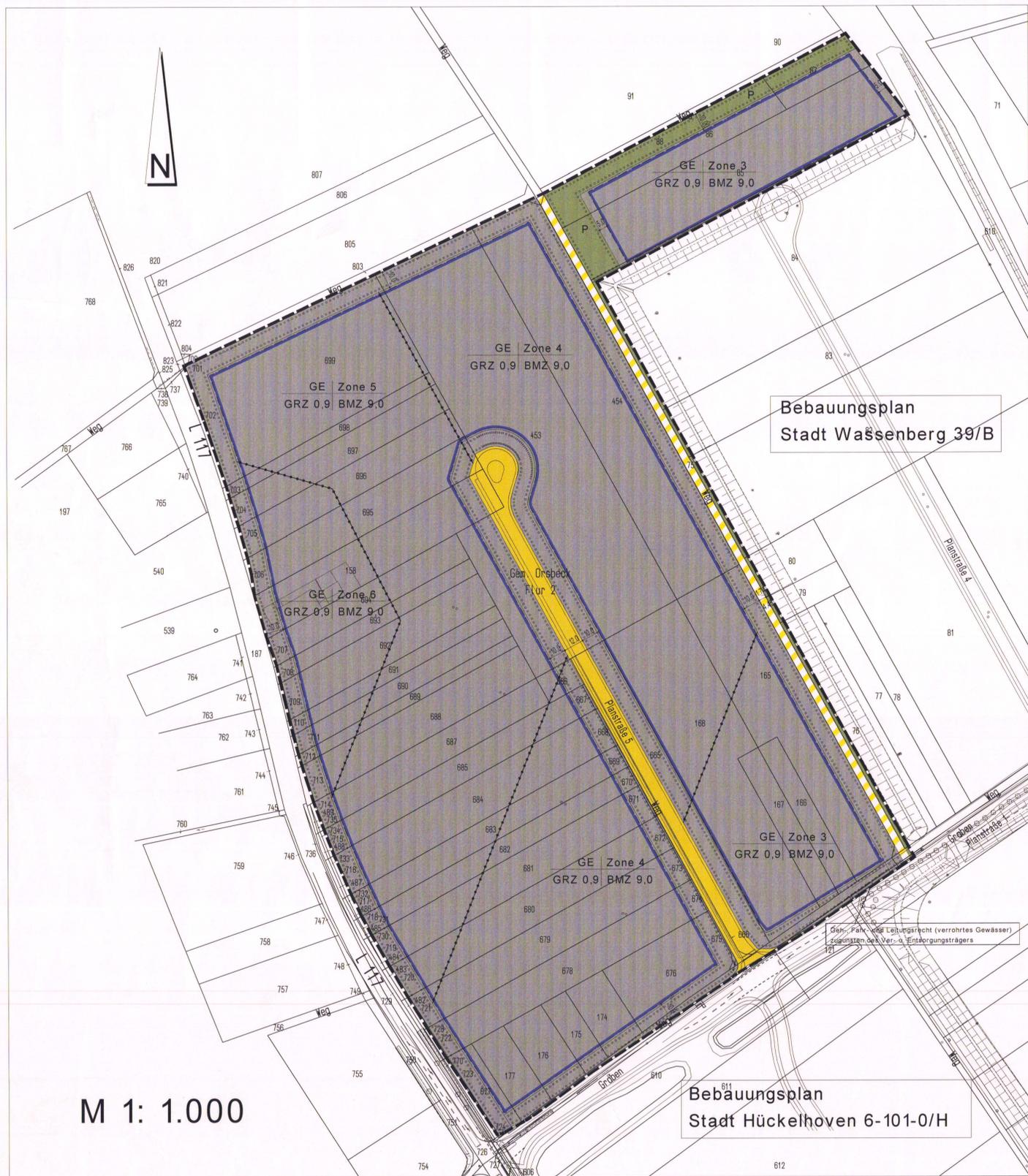




# STADT WASSENBERG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 39 C "GIB Wassenberg - Süd"



### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
 Planzonenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991 S. 58).  
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982).

#### Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO



#### Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

GRZ 0,9 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 BMZ 9,0 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

#### Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO



#### Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



#### Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

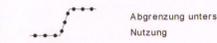
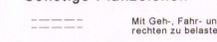


#### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a



#### Sonstige Planzeichen



### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1 Gebietsgliederung

Die Gewerbegebiete gem. § 9 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandsriß NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsriß zum RDErL des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW ("Abstandsriß") vom 02.04.1998 - SMBI. NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) - nicht zulässig:

- Nutzungszone 3: Betriebsarten der Abstandsrißklassen I-IV (Nr. 1-78) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Nutzungszone 4: Betriebsarten der Abstandsrißklassen I-V (Nr. 1-153) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Nutzungszone 5: Betriebsarten der Abstandsrißklassen I-VI (Nr. 1-191) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
- Nutzungszone 6: Betriebsarten der Abstandsrißklassen I-VII (Nr. 1-211) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In der Nutzungszone 3, 4, 5 und 6 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsrißliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z.B. in der Nutzungszone 3 Betriebsarten der Abstandsrißklassen IV bzw. in der Nutzungszone 4 Betriebsarten der Abstandsrißklassen V bzw. in der Nutzungszone 5 Betriebsarten der Abstandsrißklassen VI bzw. in der Nutzungszone 6 Betriebsarten der Abstandsrißklassen VII), wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. Bauweise, Betriebsbeschränkungen etc.) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass die von den allgemein zulässigen Betrieben ausgehenden Emissionen nicht über-schritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ablichtung der o.a. Abstandsrißliste ist der Begründung beigelegt.

##### 1.2 Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

In den Gewerbegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Müllumladestationen, Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfallprodukten sowie von Gift- und Gefahrstoffen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

##### 1.3 Einschränkungen der Wohnnutzung

Für die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraum-pegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen:

Für GE-Gebiete: tagsüber 65 dB(A)  
 nachts 60 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungs-amt vorzulegen.

##### 1.4 Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Zur Sicherung der Erschließung sind folgende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet:

- Regenwassersammler (verrohrt Gewässer) zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers

#### 2. Grünordnerische Festsetzungen

##### 2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind wie folgt zu bepflanzen:

Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Innerhalb dieser Flächen sind mehrreihige freiwachsende Hecken (mind. dreireihig, max. fünfreihig) oder Feldgehölze zu pflanzen.  
 Entlang von Verkehrsflächen (L 117) sind zusätzlich im Abstand von 15 m Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen. (Pflanzenliste: Bäume 1. Ordnung)  
 Die gehölzfreien Bereiche sind mit Landschaftsrasen RSM 712 anzusäen.

Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB innerhalb der Gewerbegebiete Die Pflanzflächen sind mit einer mind. zweireihigen freiwachsenden Hecke aus kleineren Sträuchern oder einer geschichteten Hecke von mind. 0,80 m Breite zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung von geschichteten Hecken, sind die offenen Boden-flächen mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Ansonsten sind gehölzfreie Bereiche mit Landschaftsrasen RSM 712 einzusäen bzw. mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von 10 - 15m grodkronige Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen (Pflanzenliste: Bäume 1. Ordnung)

Zur Erschließung der Grundstücke ist es zulässig, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) teilweise als Zufahrt zu befestigen. Als Höchstmaß für eine Versiegelung der Zufahrten sind 20% der Länge der an das Grundstück anschließenden Pflanzstreifen bis zu einer Gesamtlänge von max. 10 m zulässig.

##### 2.2 Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung: Bäume 2. Ordnung:

Fagus sylvatica	Buche	Acer campestre	Feldahorn
Quercus robur	Stieleiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	Malus sylvestris	Wildpfefel
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus avium	Vogelkirsche
		Prunus pyrasaria	Wildbirne
		Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume: Bei Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte ortstypische Sorten zurückzugreifen.

##### Sträucher (3. Ordnung)

Cornus sanguinea	Hartrieel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweifrifeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze-Johannisbeere
Rosa canina	Hundrose
Salix caprea	Salweide

##### Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

##### Bodendecker und Stauden

Geranium pratense	Wiesenstorchschnabel
Glechoma hederacea	Gundermann
Ajuga reptans	Günsel
Achillea vulgaris	Frauenmantel
Malva sylvestris	Wilde Malve
Efeu	Efeu
Immergrün	Immergrün
Rosa arvensis	Waldrose
Lonicera periclymenum	Waldgelbblatt

##### 2.3 Pflanzenqualität und -quantität

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanz-abstand 1,5 x 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von 10 - 15 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 5 m zu pflanzen.

Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60-100 (alt.: leichte Str. 1 x v.o.B. 100-120 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14-16 (Straßenbäume 20-25). Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße im Bereich der Aufforstung ist Forstare 2 x v.o.B. 60-100 (Alt. 100-120).

Bei der Anlage von Schnitthecken sind 4 Pflanzen/lfm zu setzen. Die Mindestgröße beträgt leichte Heister 2 x v.o.B. 100-125 cm.

#### 2.4 Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

- freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Feldhecken sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um einer Überalterung vorzubeugen.
- Schnitthecken sind mind. einmal pro Jahr zu schneiden.
- Wildkrautflächen sind einmal im Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Bei hoher Dominanz von Brennnesseln oder Disteln ist ggf. häufiger zu mähen.
- Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.

#### 2.5 Zeitlicher Rahmen

Die Ausführung der Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen muß bis spätestens 1 Jahr nach Inbetriebnahme des jeweiligen Gewerbebetriebes abgeschlossen sein.

#### 3. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW wird festgesetzt:

##### 3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur zulässig

- innerhalb der überbaubaren Flächen,
- an der Stirnseite der Leistung,
- unterhalb der Traufe bzw. Attika.

Werbeanlagen sind unzulässig

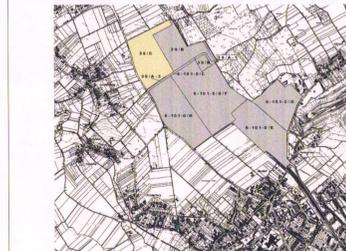
- mit Wechsel- oder Blinklicht.

##### 3.2 Einfriedungen

Es sind nur offene luftdurchlässige und durchsichtige Grundstückseinfriedungen mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Der Abstand zwischen Grundstückseinfriedungen und öffentlicher Verkehrsfläche muß mindestens 1,0 m betragen.

Stadt Wassenberg Bebauungsplan Nr. 39/C "GIB Wassenberg-Süd"

Übersichtsplan



Es wird hiermit bescheinigt, daß die kartografische Darstellung dem Zustand vom 14.02.1996 entspricht.

Wassenberg, den 08.09.2000

Rumpf  
 Dipl.-Ing. Rumpf  
 Off. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 30.01.1995 für den Bebauungsplan Nr. 39/C den Aufstellungsbeschluss gefaßt.

Wassenberg, den 21.06.2000

Sendke  
 Der Bürgermeister  
 im Auftrag

Der Aufstellungsbeschluss ist am 16.02.1995 öffentlich bekanntgemacht worden.

Wassenberg, den 21.06.2000

Sendke  
 Der Bürgermeister  
 im Auftrag

Der Planungs- u. Umweltausschuß der Stadt Wassenberg hat am 12.04.2000 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wassenberg, den 21.06.2000

Sendke  
 Der Bürgermeister  
 im Auftrag

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 02.07.2000 bis 02.08.2000 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 17.04.2000.

Wassenberg, den 21.06.2000

Sendke  
 Der Bürgermeister  
 im Auftrag

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Wassenberg vom 21.06.2000 als Satzung beschlossen worden.

Wassenberg, den 23.06.2000

Sendke  
 Der Bürgermeister  
 im Auftrag

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (2) BauGB am 11.10.02 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ortsüblich bekanntgemacht. In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der § 44 (3), § 45 und § 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 11.10.02 Rechtskraft erlangt.

Wassenberg, den 23.10.02

Sendke  
 Der Bürgermeister  
 im Auftrag

Dieser Plan ist Urkundenplan.

Wassenberg, den 21.06.2000

Sendke  
 Der Bürgermeister  
 im Auftrag

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzelbten Vermerken überein.

Wassenberg, den 21.06.2000

Sendke  
 Der Bürgermeister  
 im Auftrag

M 1: 1.000