STADT WASSENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 B "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.
Planzeichenverordnung (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

GE — Gewerbegebiete

GI — Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

BMZ 9,0 — Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

P — private Grünflächen

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gebietsgliederung

Die Gewerbe- u. Industriegebiete gem. §§ 8 u. 9 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlaß NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW ("Abstandserlaß") vom 02.04.1998 - SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) - nicht zulässig:

Nutzungszone 1 : Betriebsarten der Abstandsklassen I-II (Nr. 1-21) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nutzungszone 2: Betriebsarten der Abstandsklassen I-III (Nr. 1-36) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nutzungszone 3: Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV (Nr. 1-78) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In der Nutzungszone 1, 2 u. 3 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z.B. in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen II bzw. in der Nutzungszone 2 Betriebsarten der Abstandsklassen III bzw. in der Nutzungszone 3 Betriebsarten der Abstandsklassen IV), 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 überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ablichtung der o. a. Abstandsliste ist der Begründung beigefügt.

1.2 Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

In den Industriegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, großflächige Einzelhandelsbetriebe 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 u. 9 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 Innenraumpegel 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 GI-Gebiete : tagsüber 70dB(A)
nachts 70dB(A)

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

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt 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 (verrohrtes Gewässer) zugunsten des Ver- bzw. Entsorgungsträgers

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorhandene Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In den verbleibenden Flächen sind freiwachsende Feldhecken anzulegen.
Innerhalb dieser Flächen ist je angefangene 250 m² ein Baum 2. Ordnung und je angefangene 500 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen.
Flächen mit einer Breite von > 20 m sind aufzuforsten. Der Anteil der einzelnen Baumarten wird wie folgt festgesetzt:

35 % Fagus sylvatica — 20 % Carpinus betulus — 15 % Quercus petraea
20 % Quercus robur — 10 % Tilia cordata

Die Ränder der Aufforstungsflächen sind als 5 - 10 m breite Waldränder, bestehend aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit einem vorgelagerten Wildkrautstreifen zu entwickeln. Aufforstungsflächen mit einer Gesamtlänge > 200 m sind durch 15 - 20 m breite Wildkrautflächen zu unterbrechen.

Die verwendeten Pflanzenarten müssen aus der unter 2.3 aufgeführten Pflanzenliste gewählt werden.

2.2 Flächen zum Anpflanzenen 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 von 5 m - 10 m Breite

Die Pflanzflächen sind mit einer mind. zweireihigen freiwachsenden Hecke aus kleineren Sträuchern oder einer geschnittenen Hecke von mind. 0,80 m Breite zu bepflanzen. Bei der Anpflanzung von geschnittenen Hecken, sind die offenen Bodenflächen mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Ansonsten sind gehölzfreie Bereiche mit Landschaftsrasen RSM 7.12 einzusähen bzw. mit Bodendeckern oder Stauden zu bepflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von 10 - 15m großkronige 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) als Zufahrt teilweise 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.

2.3 Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung:

Fagus sylvatica — Buche
Quercus robus — Stieleiche
Quercus petraea — Traubeneiche
Tilia cordata — Winterlinde

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre — Feldahorn
Carpinus betulus — Hainbuche
Malus sylvestris — Wildapfel
Prunus avium — Vogelkirsche
Pyrus pyraster — Wildbirne
Sorbus aucuparia — Vogelbeere

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

Sträucher (3. Ordnung):

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

Schnitthecken

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

Bodendecker und Stauden

Geranium pratense — Wiesenstorchenschnabel
Glechoma hederacea — Gundermann
Ajuga reptans — Günsel
Alchemilla vulgaris — Frauenmantel
Malva sylvestris — Wilde Malve
Hedera helix — Efeu
Vinca minor — Immergrün
Rosa arvensis — Waldrose
Lonicera periclymenum — Waldgeißblatt

2.4 Pflanzenqualität und -quantität

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 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 Forstware 2 x v.o.B., 60-100 (alt: 100-120).

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

2.5 Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

- freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder 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 Brennesseln oder Disteln ist ggf. häufiger zu mähen.
- Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.

2.6 Zeitlicher Rahmen

Die Ausführung der Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen muß bis spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme des jeweiligen Gewerbe-/Industriebetriebes 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 Stätte der Leistung,
- unterhalb der Traufe bzw. Attika.

Werbeanlagen sind unzulässig
- mit Wechsel- oder Blinklicht.

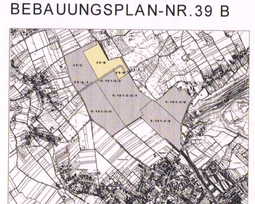
3.2 Einfriedungen

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.

4. Hinweis

Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes des Untergrundes ist mit einer Betonaggressivität zu rechnen. Daher ist die Betonaggressivität des Bodens und des Wassers nach DIN 4030 zu prüfen und ggf. die Verwendung von entsprechend resistenten Baustoffen erforderlich.

STADT WASSENBERG
BEBAUUNGSPLAN-NR.39 B



Es wird hiermit bescheinigt, daß die kartografische Darstellung dem Zustand vom Nov 1996 entspricht.
Wassenberg, den 08.09.2000
Dipl.-Ing. Rumpf
Öff. best. Verm.-Ing.

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am 30.01.1995 für den Bebauungsplan Nr. 39/B den Aufstellungsbeschluß gefaßt.
Wassenberg, den 21.06.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Sendke

Der Aufstellungsbeschluß ist am 10.02.1995 öffentlich bekanntgemacht worden.
Wassenberg, den 21.06.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Sendke

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
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Sendke

Dieser Plan hat als Entwurf mit Begründung in der Zeit vom 04.05.00 bis 05.06.00, gem. § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte am 19.04.2000
Wassenberg, den 21.06.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Sendke

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Wassenberg vom 21.06.2000 als Satzung beschlossen worden.
Wassenberg, den 29.06.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Sendke

Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes wurde gem § 10 (3) BauGB am 04.05.00 mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme ortsüblich bekanntgemacht.
In dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften der § 44 (3), Sätze 1 und 2 sowie (4) und § 215 (1) BauGB und § 7 (6) GO NW hingewiesen.
Der Bebauungsplan hat am 04.05.2000 Rechtskraft erlangt.
Wassenberg, den 04.05.2000
Bürgermeister

Dieser Plan ist Urkundsplan.
Wassenberg, den 21.06.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Sendke

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und den darauf darauf verzeichneten Vermerken überein.
Wassenberg, den
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Siegel