



Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünfläche

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

Maßnahmen:

M1 Flächen zur gewerblichen Siedlungseingrünung als frei wachsende Gehölzhecke

M2 Umlegung und Ausbau des Molkereibaches als naturnahes Gewässer (bereits erfolgt)

M3 Flächen zur Gelände- und Zauneingrünung innerhalb der privaten gewerblichen Flächen zu den Maßnahmen M1 und M2

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)

Gebäude mit Hausnummer

Flurstück mit Flurstücksnummer

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV.NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV.NRW. S. 966)

Landeswassergesetz (LWG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1, 3. ÄndVO vom 05. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

Alle Gesetze und Verordnungen in den zur Zeit gültigen Fassungen.
Dieser Bebauungsplan besteht aus einem Blatt.

Textliche Festsetzungen

1. Gebietsgliederung

Im Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste vom RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW („Abstandserlass“) vom 06.06.2007 (SMBI. NRW S. 283) nicht zulässig:

Betriebsarten der Abstandsklassen I, II und III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Es können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst. größeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, 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 überschreiten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

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

2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf 13,00 m begrenzt und wird gemessen über der vorhandenen Geländeoberkante.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

M 1 Pflanzung einer frei wachsenden Gehölzhecke zur Gewerbegebietseingrünung gem. BauGB 9 (1) 20

M 2 Umlegung und Ausbau des Molkereibaches gem. § 31 WHG unter Beachtung der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnaher Ausbau der Fließgewässer in NRW (bereits erfolgt, siehe Landschaftspfegerischen Begleitplan Stand Juli 2007)

M 3 Pflanzung einer einreihigen freiwachsenden Gehölzhecke auf den privaten Grundflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB

M 1 Flächen zur gewerblichen Siedlungseingrünung als frei wachsende Gehölzhecke

Bäume 1. Ordnung:
Al - Alnus glutinosa (Schwarzerle) Stb. o. Hst., 3 x v., m. B., H 250 - 300

Bäume 2. Ordnung:
Cb - Carpinus betulus (Hainbuche) Stb. o. Hst., 3 x v., m. Db., 16 – 18

Sträucher / Gehölze:
Ac - Acer campestre (Feldahorn) Hst. 2 x v., o. B., 125/150
Cs - Cornus sanguinea (roter Hartriegel) 2 x v., o. B., 60/100
Cv - Corylus avellana (Haselnuss) 2 x v., o. B., 60/100
Cm - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 2 x v., o. B., 60/100
Ee - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 2 x v., o. B., 60/100
Lv - Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster) 2 x v., o. B., 60/100
Rf - Rosa canina (Hundsrose) 2 x v., o. B., 60/100
Rc - Rhamnus frangula (Faulbaum) 2 x v., o. B., 60/100
Sa - Salix aurita (Ohnweide) v. Str., o. B., 60/100
Sc - Salix caprea (Salweide) v. Str., o. B., 60/100
Si - Salix cinerea (Aschweide) v. Str., o. B., 60/100
Vo - Viburnum opulus (gemeiner Schneeball) 2 x v., o. B., 60/100

Wildkrautfläche:
Rasensaatumischung RSM 7.12 für Trockenlagen

M 2 Umlegung und Ausbau des Molkereibaches als naturnahes Gewässer (bereits erfolgt)

Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche wird der Molkereibach umgelegt und als naturnahes Fließgewässer ausgebaut. Der Ausbau erfolgt nach der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen.

Grundlage für den technischen Ausbau ist der Antrag gem. § 31 WHG durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. G. Kochs mit folgenden Einzelmaßnahmen:

- Verlauf in frei fließendem Gefälle
- unterschiedliche Grabenprofile und Böschungseignungen
- Förderung der Gewässereisdynamik durch freie Mäander
- Sicherung der Spitzenabflüsse bei Starkregenereignisse
- Sohlsicherungen durch Verringerung der Schubspannung
- Initialpflanzung mit bodenständigen Gehölzen
- Förderung der Sukzession
- Förderung und Pflege von uferbegleitenden Hochstauden und Wildkrautflächen

Für die Maßnahme M2 sind entsprechend der landschaftspflegerischen Konzeption (Plan 1125-4) folgende Pflanzarten mit Alternativen nach BauGB §9 (1) 20 festzusetzen:

Bäume 1. Ordnung:
Al - Alnus glutinosa (Schwarzerle) Stb. o. Hst., 3 x v., m. B., H 250 - 300

Sträucher / Gehölze:
Cs - Cornus sanguinea (roter Hartriegel) 2 x v., o. B., 60/100
Cm - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 2 x v., o. B., 60/100
Ee - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) 2 x v., o. B., 60/100
Rf - Rhamnus frangula (Faulbaum) 2 x v., o. B., 60/100
Sa - Salix aurita (Ohnweide) v. Str., o. B., 60/100
Sc - Salix caprea (Salweide) v. Str., o. B., 60/100
Si - Salix cinerea (Aschweide) v. Str., o. B., 60/100
Vo - Viburnum opulus (gemeiner Schneeball) 2 x v., o. B., 60/100

Die Bepflanzung ist als Initialpflanzung vorzunehmen. Durch entsprechende Pflege der Wildkraut- und Hochstaudenflächen ist die Sukzessionsmöglichkeit zu fördern. Die aufkommende bodenständige Gehölze sind bis zu einem Deckungsgrad zwischen 45 und 55 % der Fläche zu fördern und zu belassen. Die restlichen Flächen sind zu pflegen bzw. zu entkusseln.

Die Wildgrasflächen sind mit RSM 9110 oder RSM 7.3 einzusäen und 1 x im Jahr zu mähen. Der Schnitt sollte Ende eines jeden Jahres erfolgen, das Schnittgut ist auf den Flächen zu belassen.

M 3 Flächen zur Gelände- und Zauneingrünung innerhalb der privaten gewerblichen Flächen zu den Maßnahmen M1 und M2

Bäume 2. Ordnung:
Ac - Acer campestre (Feldahorn) H. 2 x v., m. B., 150/175
Cb - Carpinus betulus (Hainbuche) S., 3 x v., m. B., H 200/350

Sträucher / Gehölze 3. Ordnung:
Cm - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 2 x v., o. B., 60/100
Cs - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 2 x v., o. B., 60/100
Lv - Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster) 2 x v., o. B., 60/100

Wildkrautfläche:
Rasensaatumischung RSM 7.12 für Trockenlagen

Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

- Sämtliche Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen.
- Die Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Die Wildkrautflächen sind, wenn nicht anders festgelegt, 2 x pro Jahr zu mähen, das Schnittgut ist liegen zu lassen. Der erste Schnitt sollte nicht vor dem 15 Juni eines jeden Jahres erfolgen
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

Zeitlicher Rahmen
Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt sein.

Ausnahmen
Zur Erschließung der Grundstücke können innerhalb der mit M 1 und M 3 gekennzeichneten Flächen, Zufahrten mit einer Breite von max. 10,0 m befestigt werden.

Hinweise:

Archäologie
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Grundwasser
Der Grundwasserstand befindet sich 1-3 m unter Flur.
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hierzu sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Baugrundverhältnisse
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Vorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2.

Aufstellungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am..... für den Bebauungsplan Nr. 17 D „Gewerbegebietserweiterung Forst“ 1. vereinfachte Änderung den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius Siegel

Öffentliche Auslegung
Die Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht und erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius Siegel

Wassenberg, den
Winkens
Bürgermeister

Darius Siegel

Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am im Amtsblatt der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister

Siegel

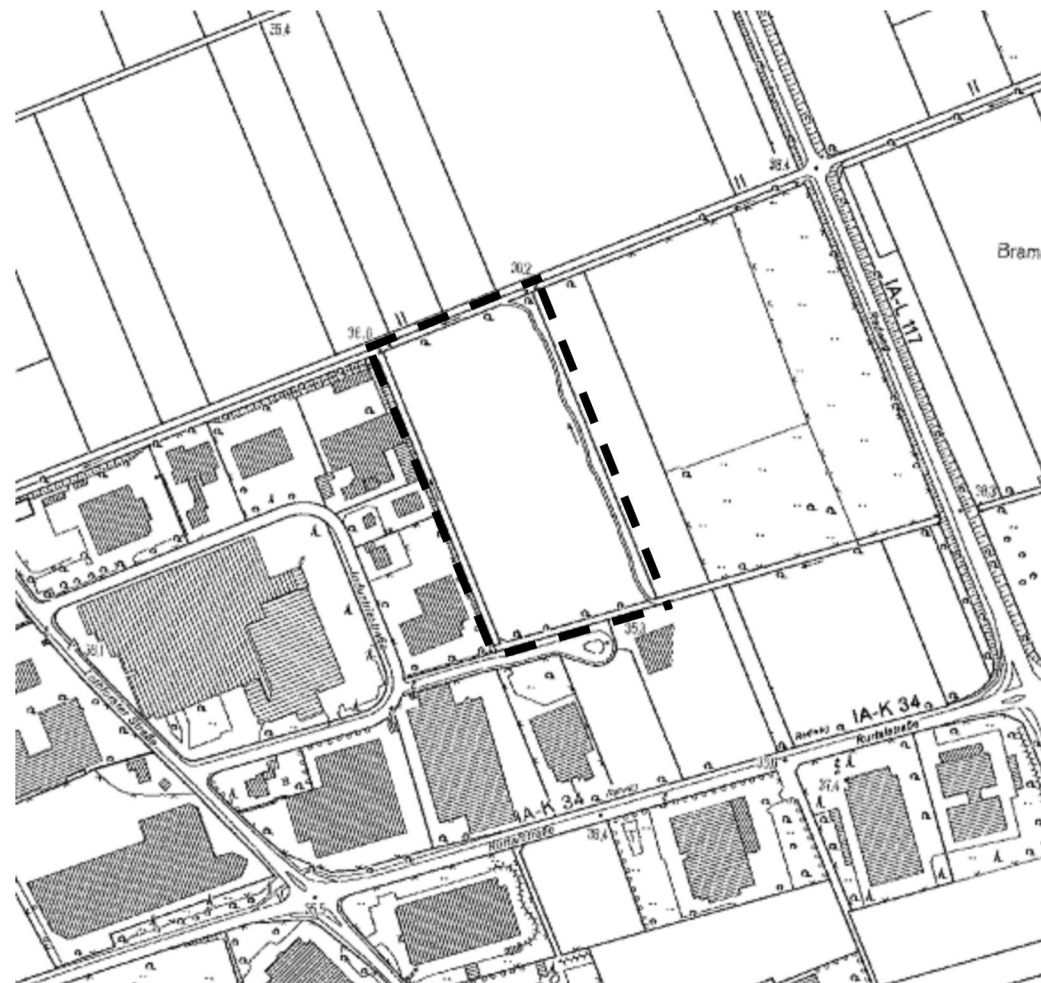
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung sowie der beigelegten Begründung wird hiermit ausfertigt.

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister

Siegel

Übersicht



Stadt Wassenberg



Bebauungsplan Nr. 17 D „Gewerbegebietserweiterung Forst“ 1. vereinfachte Änderung

Gemarkung: Wassenberg Flur: 6
Maßstab 1:500
Stadt Wassenberg
Fachbereich Planen und Bauen

i.A. Norbert Sendke