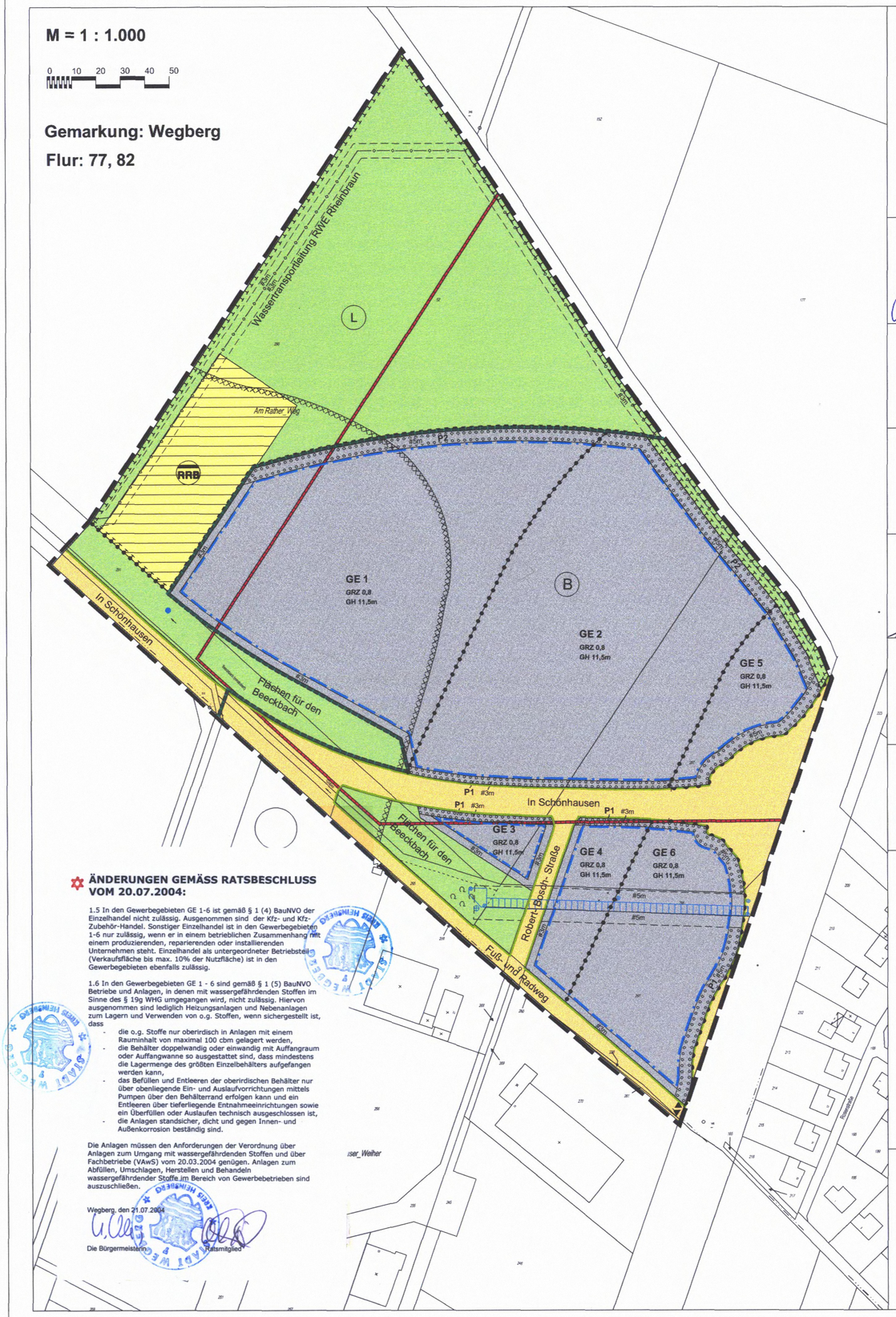


ÄNDERUNGEN GEMÄSS RATSBESCHLUSS VOM 20.07.2004:

1.5 In den Gewerbegebieten GE 1-6 ist gemäß § 1 (4) BauNVO der Einzelhandel nicht zulässig. Ausgenommen sind der Kfz- und Kfz-Zubehör-Handel. Sonstiger Einzelhandel ist in den Gewerbegebieten 1-6 nur zulässig, wenn er in einem betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden, reparierenden oder installierenden Unternehmen steht. Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil (Verkaufsfläche bis max. 10% der Nutzfläche) ist in den Gewerbegebieten ebenfalls zulässig.

1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 - 6 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird, nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Heizungsanlagen und Nebenanlagen zum Lagern und Verwenden von o.g. Stoffen, wenn sichergestellt ist, dass

- die o.g. Stoffe nur oberirdisch in Anlagen mit einem Rauminhalt von maximal 100 cbm gelagert werden,
- die Behälter doppelwandig oder einwandig mit Auffangraum oder Auffangwanne so ausgestattet sind, dass mindestens die Lagermenge des größten Einzelbehälters aufgefangen werden kann,
- das Befüllen und Entleeren der oberirdischen Behälter nur über oberliegende Ein- und Auslaufvorrichtungen mittels Pumpen über den Behälterrand erfolgen kann und ein Entleeren über tieferliegende Entnahmeeinrichtungen sowie ein Überfüllen oder Auslaufen technisch ausgeschlossen ist,
- die Anlagen standsicher, dicht und gegen Innen- und Außenkorrosion beständig sind.

Die Anlagen müssen den Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) vom 20.03.2004 genügen. Anlagen zum Abfüllen, Umschlagen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe im Bereich von Gewerbebetrieben sind auszuschließen.

Wegberg, den 21.07.2004

Die Bürgermeisterin "Ratsmitglied"

Verfahren

Es wird bescheinigt, dass

1. Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen.

2. Die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt.
Stand:

~~3. Die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.~~

Heinsberg, den 15.6.2004

Siegel Unterschrift

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 16.12.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den 18.01.2004

Bürgermeister "Ratsmitglied"
(BACKHAUS)

Der Beschluß über die Aufstellung ist am 08.06.2004 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 09.06.2004

Die Bürgermeisterin
I.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung am 08.06.2004 in der Zeit vom 16.06.2004 bis 16.07.2004 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 19.07.2004

Die Bürgermeisterin
I.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung am
in der Zeit vom bis
einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den

Die Bürgermeisterin
I.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 21.07.2004

Bürgermeisterin Ratsmitglied
(VON DER GRIECH)

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 12.08.2004

Die Bürgermeisterin
I.V.

Technischer Beigeordneter

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997;

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
i. d. F. vom 01.03.2000;

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)
in der Fassung vom 14. Juli 1994;

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss maßgebenden Fassungen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (4), (6), (9) und § 8 BauNVO)
1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 1 (4) BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V des genannten Runderlasses sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

1.2 In den Gewerbegebieten GE 2, 3 und 4 sind gemäß § 1 (4) BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI des genannten Runderlasses sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

1.3 In den Gewerbegebieten GE 5 und 6 sind gemäß § 1 (4) BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII des genannten Runderlasses sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

~~1.5 In den Gewerbegebieten GE 1,2 u. 5 ist gemäß § 1 (4) BauNVO der Einzelhandel nicht zulässig. Ausgenommen sind in den Gewerbegebieten 2 u. 5 der Kfz- und Kfz- Zubehörhandel. Sonstiger Einzelhandel ist in den Gewerbegebieten 1, 2 u. 5 nur zulässig, wenn er in einem betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden, reparierenden oder installierenden Unternehmen steht. Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil (Verkaufsfläche bis max. 10 % der Nutzfläche) ist in den Gewerbegebieten 1, 2 u. 5 ebenfalls zulässig.~~

~~1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 - 6 sind gemäß § 1 (5) BauNVO Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WHG umgegangen wird, nicht zulässig. Ausgenommen sind Heizungsanlagen.~~

1.7 Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Ziffer 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Wohnung bleibt jedoch unberührt, sofern diese für den privilegierten Personenkreis nur innerhalb des Hauptgebäudes der jeweiligen gewerblichen Nutzung vorgesehen ist.

1.8 Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Ziffer 3 (Vergnügungstätten) ist nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 Bnd (2) BauGB)
2.1 Die Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten neuen Straße "In Schönhausen" und dem obersten Gebäudeabschluss. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Geländehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Private Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Ziffer P1 bezeichneten Pflanzflächen sind in Abständen von 7 - 8m Bäume aus der unter Punkt 3.3 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Dabei ist je Grundstück nur eine Art aus der o. g. Pflanzliste zu verwenden. Zwischen den Baumstandorten sind diese Pflanzflächen flächendeckend mit Bodendeckern zu bepflanzen, mit Ausnahme der erforderlichen Flächen für Zufahrten.

3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Ziffer P2 bezeichneten Pflanzflächen sind auf ca. 95 % der Fläche Gehölze aus der unter Punkt 3.4 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Die Bepflanzung hat 2-reihig zu erfolgen, mit Pflanzabständen von 1,50 x 1,50m. Auf den restlichen ca. 5 % dieser Flächen sind Bäume aus der unter Punkt 3.3 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen.

3.3 Pflanzliste B: Laubbäume 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15m)
Pflanzgröße Hochstamm 2 - 3x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm
Esskastanie (Castanea sativa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Elsbeere (Sorbus torminalis)
Walnuss (Juglans regia)
Frühe Traubenkirsche (Prunus padus)
Wildapfel (Malus communis)
Wildbirne (Pyrus pyraster)

3.4 Pflanzliste C: Sträucher mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren 4 - 8m, Breite 4 - 8m)
Pflanzverband bei freiwachsenden Hecken ca. 1,5 x 1,5m
Pflanzgröße: leichter Strauch, Mindesttriebzahl 3, Höhe 70 - 90cm
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaea)
Rainweide (ligustrum vulgare)
Rote Johannisbeere (Ribes rubrum)
Salweide (Salix caprea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna / oxyacantha)
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

3.5 Die Umsetzung der auf den privaten Pflanzflächen festgesetzten Maßnahmen muss binnen eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgen. Die Anpflanzungen sind sachgerecht auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB i.V.m. § 51a LWG NW)
Die Maßnahmen werden im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren von der Stadt Wegberg festgelegt und durchgeführt, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Ziffer P1 bezeichneten Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§9 (1) Nr. 24 BauGB)
Für die in dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehenen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen nachts ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB(A) überschreiten. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen: tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

7. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)
Im Bereich des im Plan gekennzeichneten Bodendenkmales dürfen Erdarbeiten nicht unterhalb der folgenden NN- Höhen erfolgen: Im Gewerbegebiet 1: 72,10m ü NN, im Gewerbegebiet 2: 72,60m ü NN, im Gewerbegebiet 3: 71,50m ü NN , im Gewerbegebiet 4: 72,0m ü NN und im Gewerbegebiet 5: 72,50m ü NN.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 BauO NRW)
Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Ziffer P1 bezeichneten Pflanzflächen sind Werbeanlagen und Einfriedungen nicht zulässig.

C) HINWEISE
1. Abstandserlass
Die Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW. 283 - ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

2. Baugrundverhältnisse
Wegen der Bodenverhältnisse sind im Auegebiet (im Plan gekennzeichnet) bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein- Westfalen zu beachten.

3. Grundwasserverhältnisse
Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei dem Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

4. Bundesfernstraße
Die an der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich der B 57 geltenden Bauverbote und -beschränkungen gemäß § 9 FStrG sind zu berücksichtigen.

5. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen
Die aktive Grundwassermessstelle 81768 (im Plan gekennzeichnet) ist zu erhalten bzw. während eventueller Bauarbeiten zu sichern.
Im Plan ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken dargestellt. Die Schächte sind eingemessen und in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar. Die genaue Lage des unterirdischen Beckens dagegen ist nicht bekannt. Im Zuge der Bauausführung ist daher ggf. eine genaue Lagebestimmung erforderlich.

Im Schutzstreifen des unterirdischen Regenrückhaltebeckens (im Plan gekennzeichnet) darf keine Bepflanzung erfolgen, deren Wurzeln zur Schädigung des Beckens führen könnten. Bei Überbauung des Regenrückhaltebeckens sind entsprechende Vorkehrungen bezüglich Statik und Gründung zu treffen, um Beschädigungen an Becken und Gebäuden auszuschließen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Schächte sind von einer Bebauung freizuhalten.

Im Schutzstreifen der Wassertransportleitung (im Plan gekennzeichnet) sind Erdarbeiten und Bepflanzungen, deren Wurzeln zur Schädigung der Leitung führen könnten, mit der RWE Rheinbraun Aktiengesellschaft, Köln abzustimmen. Die Eigentümerin hat das Recht, die Anlage gefährdende Bäume und Sträucher zu entfernen und kurzzuhalten, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Die Anlage gefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

7. Wasserschutzgebiet
Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Wegberg-Beeck des Kreiswasserwerkes Heinsberg. Mit Rechtskraft der Verordnung sind möglicherweise Einschränkungen der zulässigen Nutzungen verbunden.

8. Kampfmittel
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn von erdeingreifenden Maßnahmen ist es daher erforderlich, mit der zuständigen Ordnungsbehörde (Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit) Kontakt aufzunehmen.

9. Grenzabstände für Pflanzen
Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetzt (NachbG NW) zu beachten

10. Höhenlage des Geländes
Die maximale Rückstauebene des RRB im Westen des Plangebietes von 72.25 m üNN ist bei der Höhenlage der Gebäude und der verslegelten Grundstücksflächen zu berücksichtigen.

Legende

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ — Grundflächenzahl
GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß

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

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrt

Flächen für die Abwasserbeseitigung
(§ 9 (1) Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

RRB — Regenrückhaltebecken

Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen
(§ 9 (1) Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Wassertransportleitung mit Schutzstreifen

Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

private Pflanzflächen (Maßnahmen s. Textfestsetzungen)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Ausgleichsflächen (Maßnahmen s. Textfestsetzungen)

Sonstige Planzeichen

Flächen, bei deren Bebauung bauliche Maßnahmen erforderlich sind (Auegebiet)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grenze des Geltungsbereichs
(§ 9 (7) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 (6) BauGB)

L — Landschaftsschutzgebiet

B — Bodendenkmal; vorläufige Abgrenzung

Hinweise

unterirdisches Regenrückhaltebecken mit Schutzstreifen (ungefähre Lage)

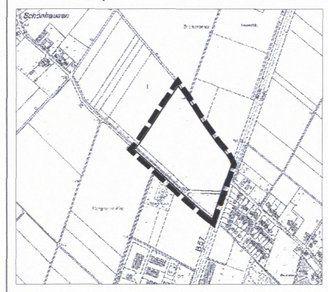
Schächte des Regenrückhaltebeckens

Grundwassermeßstelle

geplante Sickerungsanlage

Stadt Wegberg
Bebauungsplan VI 10 Rath Anhoven
(Gewerbegebiet Gladbacher Straße / In Schönhausen)
_____. Ausfertigung

Übersichtsplan



M = 1 : 10.000