Bebauungsplan Nr. III-20 Gewerbegebiet Nordstraße
Wegberg - Arsbeck M.: 1 : 500

Stadt Wegberg

N

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.4 und 6 BauNVO)

Gewerbegebiete

(1) Die Gewerbegebiete werden auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW in der Fassung vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007; S. 659) wie folgt gegliedert:

In den gemäß § 8 BauNVO festgesetzten und gemäß § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO gegliederten Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nur Anlagen der Abstandsklasse VII und mit * gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW sowie Anlagen mit gleichem oder ähnlichem Emissionsverhalten zulässig.

Für die nach dem Abstandserlass NRW ausgeschlossenen Betriebsarten und Anlagen gilt, dass sie ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn nachgewiesen wird, dass von ihnen keine unzulässigen Störungen auf die benachbarten Nutzungen ausgehen. Dies kann bspw. der Fall sein durch über den Stand der Technik hinausgehende Vorkehrungen zum Immissionsschutz oder durch eine atypische, dem Immissionsschutz entgegenkommende Betriebsweise.

(2) Im mit GE 3 gekennzeichneten Gewerbegebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur nicht wesentlich störendes Gewerbe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art innerhalb der Gewerbegebiete nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an letzte Verbraucher. (Als zentren- und nahversorgungsrelevant gelten die in der 'Wegberger Liste' im Anhang zu diesen Festsetzungen aufgeführten Sortimente) sowie
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

Abweichend von dieser Festsetzung sind innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit zulässigen Gewerbebetrieben stehen.

(4) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

(1) Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf m ü. NHN.

(2) Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Lüfter oder sonstige technische Aufbauten auf bis zu 10 % der Grundfläche des obersten Geschosses überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Im mit GE 1 gekennzeichneten Gewerbegebiet sind großflächige Stellplatzanlagen nur innerhalb des mit 1 im Quadrat gekennzeichneten Bereichs zulässig. Einzelne Stellplätze sind innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Dem Bebauungsplan wird folgende externe Ausgleichsfläche zugeordnet:

Gemarkung Wildenrath, Flur 4, Teilflächen der Flurstücke 56, 74, 71, 70

Auf den zugeordneten Flächen sind zum Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs folgende Maßnahmen durchzuführen:

Aufforstung einer Rasenfläche mit heimischen, standortgerechten Laubbaumarten (Eichen-Buchen-Mischwald)

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Für alle Pflanzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind standorttypische, heimische Pflanzenarten zu verwenden.

(2) Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Ansaat und Pflege einer Extensivwiese (z.B. RSM 8,1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland) vorzunehmen. Entlang der Grenze zum geschützten Landschaftsbestandteil „Landwehr" wird die Anpflanzung und der Erhalt eines Gehölzsaums heimischer Arten (Eberesche *Sorbus aucuparia*, Stechpalme *Ilex aquifolium*, Salweide *Salix caprea*, Faulbaum *Frangula alnus; Pflanzqualität: Heister 2 x verpflanzt*) festgesetzt.

6. Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Die im Bebauungsplan zeichnerisch als zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestände sind zu schützen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils „Landwehr" sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

7. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets Wegberg-Arsbeck.

8. Hinweise

Altlastenverdacht

Die Flurstücke 133 und 177 sind aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche in das Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg aufgenommen. Es liegen bisher keine konkreten Hinweise auf Bodenkontaminationen auf dem Betriebsgelände vor. Im Falle einer Eigentümer- oder Nutzungsänderung der Flächen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld 'Ritzrode 2' sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld 'Sophia-Jacoba B'. Nach den der Abteilung 6 'Bergbau und Energie' der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat innerhalb des Geltungsbereichs kein Abbau von Rohstoffen stattgefunden. Widerrechtlich durchgeführter Bergbau oder Bergbau vor Anlage schriftlicher Unterlagen (sog. "Uraltbergbau") kann jedoch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) der Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unmittelbar zu melden. Die Fundstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.

Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R - Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung - und Untergrundklasse S - Gebiete mit felsartigem Untergrund, sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken). Die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen gemäß DIN 4149 (Stand 2005) sind zu beachten.

Bauzeitenbeschränkung/Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist im Hinblick auf das Tötungsverbot die Baufeldfreimachung auf den Herbst oder Winter zu beschränken.

Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

9. Anhang "Wegberger Liste"[1]

Zentrenrelevante Sortimente

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Bücher	47,61,0	Einzelhandel mit Büchern
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (hier nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)
Bekleidung	47.71,0	Einzelhandel mit Bekleidung
Sonstige Bekleidung, Kurzwaren	47.51,0	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
	47,79,9	Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Bekleidung)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Elektrokleingeräte	47.54,0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrokleingeräte, ohne Elektrogroßgeräte und Musikinstrumente)
Musikinstrumente Unterhaltungs-elektronik, Musik, Video	47,59,3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
	47,63,0	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Computer und Zubehör	47.41,0	Einzelhandel mit Büromaschinen, Geräten und Einrichtungen für die automatische Datenverarbeitung und Software
Foto	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Telekommunikation-artikel	47.42,0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Haus- und Heim-textilien, Haushalts-waren, Einrichtungs-zubehör	57.51,0	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (hier ohne Matratzen)
	47.53.0	Einzelhandel mit Heimtextilien
	47.59,9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (hier ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- und Ölöfen)
	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	47,59,9	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (hier ohne Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Uhren / Schmuck	47.77.0	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Sportartikel	47.64,2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne großformatige Sportartikel, Campingartikel und -möbel)
Spielwaren	47.65.0	Einzelhandel mit Spielwaren
Optik, Hörgeräteakustik	47.78,1	Augenoptiker (hier zzgl. Akustiker)
	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnisse (ohne Augenoptiker)
Sanitätswaren / orthopädische Artikel	47.74,0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Elektrogroßgeräte	47,54,0	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten, anderweitig nicht genannt (hier nur Elektrogroßgeräte)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Sortiment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahrungs- und Genussmittel	47.11.1	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln mit ausgeprägtem Schwerpunkt: frischem Obst, Gemüse, Kartoffeln, Fleisch und Fleischwaren, Fisch, Meeresfrüchten und Fischerzeugnissen, Backwaren, Süßwaren, Wein, Sekt und Spirituosen, sonstigen Getränken, Tabakwaren, Reformwaren, u.a.
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	47,78,9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürsterwaren)
Körperpflege	47.75.0	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln inkl. Drogerieartikel (hier auch Parfümartikel)
Pharmazeutische Artikel	47.73.0	Apotheken
Blumen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Schnittblumen und -grün)

[1] Quelle: Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH auf Grundlage der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Hrsg. Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2008

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

z.B. GE1 — Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

GH=90,0m ü.NHN. — maximale Höhe baulicher Anlagen in m über NHN.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

private Grünflächen

öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Mahnmal

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

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

zu erhaltende Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: Landschaftsschutzgebiet

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes: geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

GFL — Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leitungsrechten zugunsten der Leitungsträger zu belastende Flächen

G — Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

1 — Siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Nachrichtliche Übernahmen

D — Denkmal Landwehr / Mahnmal

Hinweis

Poller

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Kraft ab 01.03.2010

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

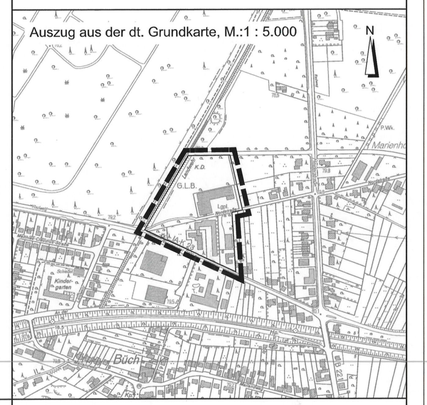
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58) (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 4 TransparenzG vom 17. 12. 2009 (GV. NRW. S. 950)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256 / SGV. NRW. S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12. 2009 (GV. NRW. 2009 S. 863)

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

Auszug aus der dt. Grundkarte, M.:1 : 5.000



Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 - Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.

Wegberg, den 14.05.07

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

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: 13.03.2007
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist;

Wegberg-Heinsberg, den 13.07.2007

(Katasteramt)

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. §2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 05.06.07 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den 22.06.2007

Der Bürgermeister

Der Beschluss über die Aufstellung ist am 12.03.2008 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 13.03.2008

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. §3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom 03.11.08 in der Zeit vom 13.11.08 bis 13.12.08 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 26.01.2011

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

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

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO) in Verbindung mit §10 des Baugesetz-buches (BauGB) und §86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am 26.01.2012 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 27.01.12

Der Bürgermeister — Ratsmitglied

Gem. §10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung am 16.04.2012 bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 16.04.2012

Der Bürgermeister

Aufgestellt:
Fachbereich Planen - Bauen - Wohnen

~~Entwurf~~