

Stadt Wegberg
Bebauungsplan Nr. VII-4 - Uevekoven
„Gewerbegebiet Erkelenzer Straße“
Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften,
nachrichtliche Übernahme und Hinweise, Vorentwurf



Inhaltsverzeichnis

1	Textliche Festsetzungen	2
1.1	Art der baulichen Nutzung	2
1.2	Maß der baulichen Nutzung	2
1.3	Flächen für Aufschüttungen	3
1.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
1.5	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	5
2	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW	6
2.1	Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und -plätze	6
2.2	Werbeanlagen	6
2.3	Grundstückseinfriedungen	6
3	Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB	6
4	Hinweise	6
4.1	Lärmimmissionsvorbelastung	6
4.2	Landesstraße 3 (Erkelenzer Straße)	6
4.3	Lichtimmissionen	6
4.4	Wasserschutzzone III A Wegberg-Uevekoven	7
4.5	Grundwasser	7
4.6	Niederschlagswasserbeseitigung	7
4.7	Erdbeben	8
4.8	Abfallwirtschaft	8
4.9	Bodenschutz	8
4.10	Bodendenkmale	8
4.11	Kampfmittel	8
4.12	Artenschutz	9
4.13	Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften	9
4.14	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets	9

1 Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird als Art der baulichen Nutzung „Gewerbegebiet“ (GE) festgesetzt.

Das festgesetzte Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO in die Teilgebiete GE 1 – GE 3 gegliedert und in seiner Nutzung wie folgt eingeschränkt:

Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 sowie GE 2a und GE 2b sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI und in dem Gewerbegebiet GE 3 die der Abstandsklassen I – VII des Anhangs 1 zum Abstandserlass (*RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW - V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007*) sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Betriebe und Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der 12. BImSchV fallen, sind innerhalb des Gewerbegebiets (GE 1 – GE 3) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit 9 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende der gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebiets nicht zulässig sind:

- Schrottplätze
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe sowie
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Verkaufsstellen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn diese

- einem Gewerbebetrieb räumlich und betrieblich zugeordnet sind und
- deren Verkaufsfläche der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs untergeordnet ist.

In dem Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 1 können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB außerdem Tankstellenshops zugelassen werden, wenn diese einer Tankstelle räumlich und betrieblich zugeordnet sind und ihre Verkaufsfläche der Geschossfläche des zugehörigen Hauptbetriebs (Tankstelle) untergeordnet ist.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit Abs. 8 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

Ebenfalls unzulässig sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten d. h.

- Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken und Tanzlokale, Multiplex-Kinos und Festhallen
- Swinger-Clubs und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist
- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33c, 33d und 33i der Gewerbeordnung sowie
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesezt, vermitteln.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (OK)

Innerhalb des Gewerbegebiets (GE 1 – GE 3) darf die Oberkante (OK) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO die im Bebauungsplan eingetragene maximale Höhe über Normalhöhen-Null (NHN) nicht überschreiten.

Als Oberkante ist die Höhenlage der obersten Bauteile der baulichen Anlagen und Gebäude maßgebend.

1.2.2 Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise überschritten werden von

1. durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Krananlagen innerhalb und außerhalb von Gebäuden und sonstige untergeordnete Dachaufbauten um maximal 3,00 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses sowie
2. von Solarzellen und Sonnenkollektoren, deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist.

1.3 Flächen für Aufschüttungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB wird festgesetzt, dass in den Verkehrsflächen und in den als „Gewerbegebiet“ festgesetzten Flächen - mit Ausnahme der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen - flächenhafte Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 69,00 m über Normalhöhen-Null zulässig sind.

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

1.4.1 Feldgehölze, Kraut- und Strauchzonen am westlichen Plangebietsrand (M 1)

In einem Abstand von 3,00 m zum östlichen Rand der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 1 bezeichneten Fläche ist über eine Länge von 120 m eine dornige Strauchreihe mit insgesamt 60 Gehölzen aus Arten und Qualitäten der unter 1.4.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Dornige Strauchreihe*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der Fläche zwischen der dornigen Strauchreihe und den bestehenden Gehölzen am westlichen Plangebietsrand sind auf einem Flächenanteil von mindestens 20 % bis 30 % Strauchgruppen aus Arten und Qualitäten der unter 1.4.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Großsträucher, Strauchgrup-*

pen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Großsträucher beträgt dabei 10 %.

Die Anpflanzung ist in Gruppen zu je 10 bis 15 Pflanzen vorzunehmen, die aus kleineren Gehölzgruppen mit jeweils drei bis fünf Pflanzen derselben Art zusammengesetzt sind, wobei die einzelnen Pflanzen in einem Abstand von 1,00 m bis maximal 2,00 m zueinander anzupflanzen sind.

Die bestehenden Gehölze am westlichen Plangebietsrand sind dauerhaft zu erhalten und in die Anpflanzung zu integrieren. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Das verbleibende Offenland ist alle zwei Jahre, nicht vor dem 1. September des Jahres zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

1.4.2 Versickerungsbecken mit Randeingrünung (M 2)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 2 bezeichneten Fläche sind das Versickerungsbecken und der Bereich von der Oberkante des Beckenrands bis zu den bestehenden Gehölzen am Plangebietsrand mit einer Saatgutmischung aus Arten und Qualitäten der unter 1.4.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Saatgutmischung Blumenwiese oder gleichwertige Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 % Gräsern*) anzusäen.

Die Pflege und Bewirtschaftung des Versickerungsbeckens sowie des Randstreifens bis zum Plangebietsrand erfolgt durch 2-schürige Mahd im Jahr, nicht vor dem 1. Juli eines Jahres. Die Mahd darf nur von innen nach außen, d. h. zu den Rändern der Fläche erfolgen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht erlaubt.

Am östlichen Rand der mit M 2 bezeichneten Fläche, ist eine dornige Strauchreihe aus Arten und Qualitäten der unter 1.4.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Dornige Strauchreihe*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist in einem Abstand von 3,00 m zum östlichen Rand der mit M 2 bezeichneten Fläche in zwei Teilstrecken

mit einer Länge von insgesamt 90 m vorzunehmen, wobei insgesamt 45 Gehölze anzupflanzen sind.

Die bestehenden Gehölze am Plangebietsrand sind dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.4.3 Randeingrünung im Südosten (M 3)

Die gesamte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit M 3 bezeichnete Fläche ist mit Saatgut der unter 1.4.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Schmetterlings-Wildbienen-Saum*) anzusäen, soweit sie nicht bereits als Grünland oder Krautsaum ausgebildet ist.

In der Mitte der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 3 bezeichneten Fläche sind in einem Streifen von 2,50 m Breite in Ost-West-Richtung Baum- und Strauchgruppen aus Arten und Qualitäten der unter 1.4.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Bäume, Großsträucher, Strauchgruppen*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (insgesamt 30 Sträucher und drei Bäume). Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.4.4 Randeingrünung im Nordosten und im Süden (M 4a – M 4c)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit M 4a, M 4b und M 4c bezeichneten Flächen ist jeweils eine einreihige Strauchreihe aus Arten und Qualitäten der unter 1.4.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Dornige Strauchreihe*) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

In lockerer Abfolge sind in einem Abstand von 6,00 m zu den festgesetzten Baugrenzen Sträucher und außerdem in unregelmäßigen Abständen von 5,00 m – 20,00 m untereinander jeweils Baumgruppen in folgender Anzahl anzupflanzen:

- M 4a – insgesamt 30 Sträucher und 4 Bäume
- M 4b – insgesamt 50 Sträucher und 9 Bäume
- M 4c – insgesamt 38 Sträucher und 5 Bäume.

Die seitlichen Flächen parallel zu der Gehölzpflanzung sind mit einer Saatgutmischung aus Arten und

Qualitäten der unter 1.4.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Saatgutmischungen*) anzusäen.

1.4.5 Straßenbegleitgrün auf Gewerbeflächen

Parallel zu der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche (*Planstraße ohne Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“*) sowie parallel zu der Verkehrsfläche der Erkelenzer Straße sind innerhalb des Gewerbegebiets gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB hochstämmige Laubbäume der unter 1.4.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Baumarten für überwiegend versiegeltes Umfeld*) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Die Baumpflanzung ist als Reihe im Abstand von jeweils mindestens 1,00 m bis maximal 2,50 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien (*Planstraße ohne Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“*) und zu der Verkehrsfläche der Erkelenzer Straße vorzunehmen. Innerhalb der Reihe sind die Bäume in einem Abstand von mindestens 5,00 m bis höchstens 12,00 m anzupflanzen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.4.6 Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist pro acht angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger Laubb Baum der unter 1.4.7. festgesetzten Pflanzenauswahlliste (*Baumarten für überwiegend versiegeltes Umfeld*) anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je Einzelbaum ist hierbei eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10,00 qm vorzusehen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.4.7 Pflanzenauswahllisten

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen sind mit Arten und Pflanzqualitäten der folgenden Pflanzenauswahllisten durchzuführen:

Bäume

Baumgruppen:

- Feldahorn H 3xv 12-14
- Hainbuche H 3xv 18-20
- Stieleiche H 3xv 18 - 20

Baumarten für überwiegend versiegeltes Umfeld (Straßenbegleitgrün und Stellplatzbegrünung):

- Feldahorn i.S. H 3xv 18 - 20**
- Dornenlose Gleditschie H 3xv 18 – 20
- Mehlbeere i.S. H 3xv 18 – 20
- Brabanter Silberlinde H 3xv 18 – 20

Großsträucher

Standort eher Zentrum der Pflanzflächen:

- Salweide Str. 2xv, 60 – 100***
- Traubenkirsche Str. 2xv, 60 – 100
- Feldahorn Str. 2xv, 100 – 125

Strauchgruppen/2-reihige Strauchreihe

Standort eher Südrand der Pflanzflächen:

- Hasel Str. 2xv, 60 – 100
- Roter Hartriegel Str. 2xv, 60 – 100
- Schlehe Str. 2xv, 60 – 100
- Hundsrose Str. 2xv, 60 – 100
- Schwarze Johannisbeere Str. 2xv, 60 – 100

Standort eher Nordrand der Pflanzflächen:

- Hasel Str. 2xv, 60 – 100
- Faulbaum Str. 2xv, 60 – 100
- Gemeiner Schneeball Str. 2xv, 60 – 100
- Schwarzer Holunder Str. 2xv, 60 – 100
- Stechpalme Str. 2xv, 60 – 100

Dornige Strauchreihe

- Weißdorn Str. 2xv, 60 – 100
- Schlehe Str. 2xv, 60 – 100
- Hundsrose Str. 2xv, 60 – 100

**vHei 150 – 200 = verpflanzter Heister mindestens von – bis cm*

*** H 3xv 18 – 20 = Hochstamm, Stammumfang mindestens von – bis cm*

****Str. 2xv, 60 – 100 = Strauch, zweimal verpflanz, mindestens von – bis cm*

Saatgutmischungen

- Schmetterlings-Wildbienen-Saum Rieger-Hofmann (oder gleichwertige Saatgutmischung) Zusammensetzung 90 % Blumen, 10% Gräser, Menge: 2g/qm
- Blumenwiese Rieger-Hofmann (oder gleichwertige Saatgutmischung) Zusammensetzung 50 % Blumen, 50 % Gräser Menge: 2g/qm

Hinweis: Verwendet soll ausschließlich autochthones, regional erzeugtes und zertifiziertes Wildpflanzensaatgut aus dem Produktionsraum 1, Herkunftsraum 2 –“VWW-Regiosaaten®“- Standard des Verbands deutscher Wildsamen- und Wildpflanzenproduzenten e. V.- oder gleichwertig.

1.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die Verwendung von unbeschichteten Metalldachendeckungen nicht zulässig ist.

2 Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

2.1 Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und –plätze

Lagerflächen, Abfallsammelbehälter und –plätze sind so zu gestalten, dass Lagerungen nicht zum öffentlichen Verkehrsraum hin sichtbar sind.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und bis zu einer Höhe von maximal 78,00 m über Normalhöhen-Null (NHN) zulässig.

Fremdwerbung ist nicht zulässig. Werbung mit wechselndem oder bewegtem Licht ist ebenfalls nicht zulässig.

2.3 Grundstückseinfriedungen

Im Gewerbegebiet (GE 1 – GE 3) sind Mauern, Palisaden und andere vollständig geschlossene bzw. schließende Werkstoffplatten und Verbundstoffe zur Grundstückseinfriedung nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2a, GE 2b und GE 3 sind zur Grundstückseinfriedung nur frei wachsende Hecken und Schnitthecken sowie begrünte Zäune mit einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

3 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Das Plangebiet (ehemaliges Ziegeleigelände) wird im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg als Altlastenverdachtsfläche geführt. Es wird empfohlen, rechtzeitig vor dem Beginn von Erdarbeiten eine Gefährdungsabschätzung für die von Vorhaben betroffenen Grundstücksflächen durchführen zu lassen.

4 Hinweise

4.1 Lärmimmissionsvorbelastung

Das Plangebiet wird durch Verkehrslärmemissionen belastet.

Gegenüber den Straßenbauasträgern können keine Entschädigungsansprüche oder Forderungen, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb klassifizierter Straßen ergeben oder ergeben können, z. B. in Bezug auf Geräusch-, Geruchs- oder Staubbelastungen sowie Schadstoffausbreitung, geltend gemacht werden. Somit besteht auch kein Anspruch auf die Übernahme von Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden und für erhöhte Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bei Neubauten, Umbauten oder Nutzungsänderungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

4.2 Landesstraße 3 (Erkelenzer Straße)

An klassifizierte Straßen angrenzende Bauvorhaben (z. B. Erschließungsanlagen, Parkplätze, Schaufenster, Ausstellungs- und Lagerflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und zum Schutz der Verkehrsteilnehmer so abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

Anlagen der Außerwerbung bedürfen der Zustimmung durch die Straßenbauverwaltung. Die hierzu notwendigen Planunterlagen sind dem Straßenbauasträger von der Bauherrenschaft vorzulegen. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

4.3 Lichtimmissionen

Der gemeinsame Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz –V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11. Dezember 2014 ist zu beachten.

4.4 Wasserschutzzone III A Wegberg-Uevekoven

Die Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage (WG) Wegberg-Uevekoven ist zurzeit aufgehoben. Die Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet ist jedoch so vorzunehmen, dass die Anforderungen an die Wasserschutzzone III A erfüllt werden.

4.5 Grundwasser

Nach dem Kartenwerk Grundwassergleichen in Nordrhein-Westfalen (Blatt L 4902 Heinsberg, Stand: April 1988) ist im Plangebiet das Grundwasser im Mittel bei ca. 62,90 m über Normalhöhen-Null (NHN) zu erwarten. Eine aus der Datenerfassung der ELWAS-WEB LVN nordöstlich gelegenen Grundwassermessstelle (010402240) ergab im Sommer 1968 einen höchst gemessenen Grundwasserstand von 65,04 m über NHN.

Ausgehend von geotechnisch ermittelten Geländehöhen (*ibl Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH: Geotechnische Stellungnahme zu den durchgeführten Untersuchungen des Projektes Erschließung Gewerbegebiet Wegberg-Uevekoven, Mönchengladbach im November 2016*) ergibt sich im Plangebiet ein Grundwasserflurabstand von etwa 2,46 m- 4,32 m unter der derzeitigen Geländeoberkante. Demzufolge kann ein Bemessungswasserstand bei von 65,54 m über NHN (inklusive 0,50 m Sicherheitszuschlag) angesetzt werden.

Keller unterhalb der Geländeoberfläche sind dementsprechend ggf. in wasserundurchlässiger Bauweise oder als „Weiße Wanne“ auszuführen.

4.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich die Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Dabei sind die „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (*RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Natur-schutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-90310012104 – v. 26.05.2004, MBl.*

NRW 2004 S. 583, Gl.-Nr. 772) zu berücksichtigen. Im sogenannten Trennerlass wird geregelt, von welchen Flächen (belastet/unbelastet) Niederschlagswasser vor einer Versickerung oder Einleitung in ein Gewässer behandelt werden muss.

Die angetroffenen Bodenschichten und die hydrogeologischen Gegebenheiten lassen die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers im untersuchten Grundstücksbereich grundsätzlich zu (*ibl Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH: Geotechnische Stellungnahme zu den durchgeführten Untersuchungen des Projektes Erschließung Gewerbegebiet Wegberg-Uevekoven, Mönchengladbach im November 2016*).

Die Versickerung des auf den Hof- und Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone ist demnach grundsätzlich genehmigungsfähig. Es wird zunächst davon ausgegangen das es sich um schwach belastetes Niederschlagswasser der Kategorie II (siehe Trennerlass) handelt. Ein Sedimentfang soll vorgeschaltet werden. Falls das Niederschlagswasser in die Kategorie III (stark belastet) eingestuft werden muss, ist ein Regenklärbecken vorzuschalten. Unbelastetes Niederschlagswasser von den Dachflächen kann dezentral auf den Grundstücken versickert werden.

Bei Einsatz von Mulden-Rigolen-Systemen zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist auf die Einhaltung ausreichender Sicherheitsabstände zu unterkellerten Gebäuden mit nicht wasserundurchlässig abgedichteten Kellern sowie zu Fremdgrundstücken zu achten (*vgl. Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V., April 2005*)

Für Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung bzw. -rückhaltung im Plangebiet sind bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Heinsberg die erforderlichen Anträge zu stellen und gutachterlich der Nachweis zu führen, dass eine Beeinträchtigung der Allgemeinheit durch vorgesehene Versickerungsanlagen ausgeschlossen werden kann. Notwendige Genehmigungen sind von der Bauherrenschaft rechtzeitig vor Baubeginn einzuholen.

Für Einleitungsstellen in den Untergrund ist die Schadstofffreiheit nachzuweisen. Neben der Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund stellen auch die Nutzung von Erdwärme und der Einbau von industriellen Recyclingprodukten erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes dar.

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Sofern Zisternen zur Regenswasserspeicherung und Nutzung vorgesehen werden, sind diese mit einem Überlauf auszurüsten.

4.7 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 gemäß der aktuellen Veröffentlichung zur DIN 4149 „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen“ der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen von Juni 2006.

Nach den technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

4.8 Abfallwirtschaft

Im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücksbereichen ggf. anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Kreis Heinsberg anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist im Plangebiet nur nach vorheriger Genehmigung zulässig.

4.9 Bodenschutz

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird hingewiesen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen

Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen usw. muss möglichst Flächen sparend erfolgen.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

4.10 Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gemäß § 15 DSchG die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Hinweise auf Bodendenkmale geben alte Steinsetzungen, Bodenfärbungen durch Holzersetzung, Scherben, Knochen oder Metallgegenstände.

4.11 Kampfmittel

Sollten bei Erd- und Bauarbeiten im Bebauungsplangebiet Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Für den Fall, dass im Plangebiet Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen sollen, empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), vor dem Beginn der Arbeiten eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Auf das „Merkblatt für Baugründeingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

4.12 Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen europäisch geschützter Arten (Vögel, Fledermäuse) nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Gehölzarbeiten wie z. B. Rodungen nicht zwischen dem 1. März und 30. September eines Jahres zulässig. Abweichungen hiervon bedürfen einer ökologischen Baubegleitung.

Die ggf. erforderlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen werden im Genehmigungsverfahren für die Errichtung baulicher Anlagen bestimmt.

Zum Schutz von Insekten und deren nachtaktiven Jägern sollen in den Außenanlagen des Gewerbegebietes nur insektenfreundliche Leuchtmittel verwendet werden.

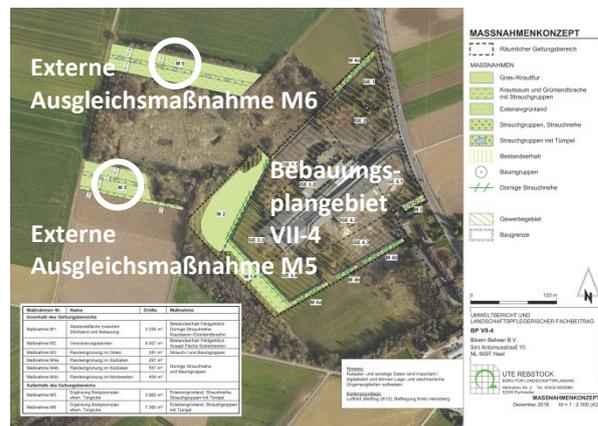
4.13 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, Richtlinien usw.) können während der Öffnungszeiten im Fachbereich 301 / Planen-Bauen-Wohnen der Stadtverwaltung, Rathausplatz 25, 41844 Wegberg eingesehen werden.

4.14 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplangebiets

Auf ehemaligen Ackerflächen in der Gemarkung Wegberg (05539), Flur 27, Flurstück 132 und Flurstück 4/1 (teilweise) werden auf einer Fläche von insgesamt 11.200 qm Biotopkomplexe aus Extensivgrünland, linearen Strauchpflanzungen mit vorgelagertem Krautsaum und Tümpeln entwickelt (Maßnahmenfläche M 5: Fläche 3.900 qm, Biotopgesamtwert 23.400 Punkte, Maßnahmenfläche M 6: Fläche 7.300 qm, Biotopgesamtwert 43.800 Punkte).

Lage der externen Ausgleichsflächen M 5 und M 6



Quelle: "Stadt Wegberg Bebauungsplan VII-4 Uvekoven Gewerbegebiet Erkelenzer Straße, Teil 2 der Begründung, Umweltbericht und Landschaftspflegerischer Fachbeitrag" Ute Rebstock Büro für Landschaftsplanung, Eschweiler im Dezember 2018