# STADT WEGBERG

## BEBAUUNGSPLAN VII-4 Uevekoven - Gewerbegebiet Erkelenzer Straße

N

M 1 : 1.000

## Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 8 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet
- z.B. GE 1 — Gliederung des Gewerbegebiets (zur Bestimmung der zulässigen Nutzungen vgl. textliche Festsetzungen 1.1 zum Bebauungsplan)

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

- z.B. 0,8 — Grundflächenzahl
- 10,0 — Baumassenzahl
- OK — Oberkante
- z. B. OK max. = 81,00 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter (m) über Normalhöhen-Null (NHN)

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

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg (W)
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:
- Elektrizität
- Abwasserbeseitigung (Niederschlagswasser)

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

- z. B. M 1 — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(zur Bestimmung der Maßnahmen M 1 - M 4 vgl. textliche Festsetzungen 1.3 zum Bebauungsplan)*

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht (GFL) zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Begünstigte gemäß Planeintragung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Sonstige Darstellungen
(keine Festsetzungen)

- Von Bebauung und von Bepflanzung > 80 cm Höhe freizuhaltendes Sichtfeld (Anfahrsicht)

Aufteilung Straßenquerschnitt und Vermaßung:

Dipl.-Ing. Alwin Gietemann, Ingenieurbüro für Abwasser- und Verkehrswesen
Erschließung "Alte Ziegelei" in Wegberg Uevekoven, Lagerplan Straßenbau (E 67-LT-01A, Stand Sept. 2016)

## Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass

1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster von Januar 2020 übereinstimmen,
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wider gibt und
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den .....

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

**Aufstellungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Wegberg hat gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) in seiner Sitzung am 16. Juni 2015 beschlossen, den Bebauungsplan VII-4 "Uevekoven - Gewerbegebiet Erkelenzer Straße" aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 7. März 2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

**Frühzeitige Beteiligung**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom 8. April 2019 bis einschließlich 17. Mai 2019 erfolgt.

Den Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 8. April 2019 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich 17. Mai 2019 gegeben.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister i. V.
Technischer Beigeordneter

**Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach ortsüblicher Bekanntmachung vom .....

in der Zeit vom ..... bis .....

einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister i. V.
Technischer Beigeordneter

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert mit Fristsetzung bis zum ..... einschließlich aufgefordert.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister i. V.
Technischer Beigeordneter

**Abwägungsbeschluss zum Entwurf und Satzungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am ..... die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft und gemäß §1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) ist dieser Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am ..... als Satzung beschlossen worden. Die Begründung mit Umweltbericht wurde gebilligt.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

**Ausfertigung**

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen sowie Begründung mit Umweltbericht und integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag wird hiermit ausgefertigt.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

**Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss vom ..... wurde mit Hinweis auf die Durchführung des Verfahrens sowie die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplans mit zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Wegberg, den .....

.....
Der Bürgermeister

### 1 Textliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Baunutzungs- verordnung (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 Gewerbeteilgebiete GE 1 sowie GE 2a und GE 2b sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VI und in dem Gewerbeteilgebiet 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 § 1 Abs. 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.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO 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 Lotteriegesetz, vermitteln

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

**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 Entlüftungs- anlagen, Aufzugsmaschinenhauser, Aus-gänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln, Kranaufgängen 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 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

1.3.1 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 1.3.7 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 1.3.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (Großsträucher, Strauchgruppen) 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 zusammenzusetzen 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 Plange-bietsrand 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.

1.3.2 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 Saatgut- mischung aus Arten und Qualitäten der unter 1.3.7 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 einer 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 Flächen, ist eine dornige Strauchreihe aus Arten und Qualitäten der unter 1.3.7 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.

1.3.3 Randeingrünung im Südosten (M 3)
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte und mit M 3 bezeichnete Fläche ist mit Saatgut der unter 1.3.7 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 1.3.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (Bäume, Großsträucher, Strauchgrup-pen) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (insgesamt 30 Sträucher und drei Bäume). Pflanzenausfälle sind standort- und funktionsgerecht zu ersetzen.

1.3.4 Randeingrünung im Nordosten und im Süden (M 4a – M 4c)
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB fest-gesetzten und mit M 4a, M 4b und M 4c bezeichneten Flächen ist jeweils eine einreihige Strauchreihe aus Arten und Qualitäten der unter 1.3.7 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 1.3.7 festgesetzten Pflanzenauswahlliste (Saatgutmischungen) anzusäen.

1.3.5 Straßenbegleitgrün auf Gewerbeflächen
Parallel zu der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche (Planstraße ohne Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtsch