



Planzeichenlegende

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

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

0,9 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
9,0 Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

private Grünflächen

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

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

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)

Gebäude mit Hausnummer **Flurstück mit Flurstücksnummer**

Übersicht



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. August 1999 (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. AnVO 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

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Gebietsgliederung**

Die Gewerbe- und Industriegebiete gem. §§ 8 u. 9 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandsklass NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsklass RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW („Abstandsklass“) vom 02.04.1998 – SMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) – nicht zulässig.

Nutzungszone 1: Betriebsarten der Abstandsklassen I-III (Nr. 1-21) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nutzungszone 2: Betriebsarten der Abstandsklassen I-III (Nr. 1-36) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

Nutzungszone 3: Betriebsarten der Abstandsklassen I-IV (Nr. 1-78) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten

In der Nutzungszone 1, 2 u. 3 können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden (z.B. in der Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen II bzw. in der Nutzungszone 2 Betriebsarten der Abstandsklassen III bzw. in der Nutzungszone 3 Betriebsarten der Abstandsklassen IV), 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 überschritten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

Eine Ablichtung der o.a. Abstandsklasse ist der Begründung beizufügen.
 - Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO**

In den Industriegebieten sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie Müllumladestationen, Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfallprodukten sowie von Gift- und Gefahrstoffen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Einschränkung der Wohnnutzung**

Für die nach §§ 8 u. 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

nachts 35 dB(A).

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht um mehr als 10 dB(A) übersteigen.

Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.

Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten „Außen“ auszugehen:

Für GI-Gebiete: tagsüber 70 dB(A)
nachts 70 dB(A)
Für GE-Gebiete: tagsüber 65 dB(A)
nachts 60 dB(A)

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.
- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind vorhandene Pflanzungen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. In den verbleibenden Flächen sind freiwachsende Feldhecken anzulegen. Innerhalb dieser Flächen ist je angefangene 250 m² ein Baum 2. Ordnung und je angefangene 500 m² ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Flächen mit einer Breite von > 20 m sind aufzuforsten. Der Anteil der einzelnen Baumarten wird wie folgt festgesetzt:

35 % Fagus sylvatica	20 % Carpinus betulus	15 % Quercus petraea
20 % Quercus robur	10 % Tilia cordata	

Die Ränder der Aufrostungsflächen sind als 5-10 m breite Waldtränke, bestehend aus Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit einem vorgelagerten Wildkrautstreifen zu entwickeln. Aufrostungsflächen mit einer Gesamtlänge > 200 m sind durch 15-20 m breite Wildkrautflächen zu unterbrechen. Die verwendeten Pflanzensorten müssen aus der unter 2.3 aufgeführten Pflanzenliste gewählt werden.
 - Pflanzenliste**

Bäume 1. Ordnung: - Fagus sylvatica - Quercus robur - Quercus petraea - Tilia cordata - Winterlinde	Bäume 2. Ordnung: - Acer campestre - Carpinus betulus - Malus sylvestris - Prunus avium - Pyrus pyrausta - Sorbus aucuparia - Vogelbeere
--	---

Obstbäume: Bei Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte ortstypische Sorten zurückzugreifen.
 - Sträucher (3. Ordnung):**
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Crataegus laevigata
 - Hedera helix
 - Lonicera xylosteum
 - Prunus spinosa
 - Ribes alpinum
 - Ribes nigrum

Hartriegel
Hassel
Eingriffeliger Weißdorn
Zweifrigeliger Weißdorn
Efeu
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Alpen Johannisbeere
Schwarze Johannisbeere

Bebauungsplan Nr. 39 B "GIB Wassenberg-Süd" 2. Änderung

Rosa canina
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
Taxus baccata

Hundsrose
Salweide

Hainbuche
Weißdorn
Buche
Liguster
Eibe

Schnitthecken:
Geranium pratense
Glechoma hederacea
Ajuga reptans
Alchemilla vulgaris
Malva sylvestris
Hedera helix
Vinca minor
Rosa arvensis
Loncera periclymenum

Wiesenstorchenschnabel
Gundermann
Günsel
Frauenmantel
Weiße Malve
Efeu
Immergrün
Walddrose
Waldgeißblatt

2.3 Pflanzenqualität und -quantität
Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von 10-15 m und Bäume 2. Ordnung von mind. 5 m zu pflanzen.

Die Mindestgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60-100 (alt: leichte Str. 1 x v.o.B. 100-120 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.o.B. 14-16 (Straßenbäume 20-25). Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße im Bereich der Aufforstung ist Forstware 2 x v.o.B., 60-100 (alt: 100-120).

Bei der Anlage von Schnitthecken sind 4 Pflanzen/ldm zu setzen. Die Mindestgröße beträgt leichte Heister 2 x v.o.B. 100-125 cm.

2.4 Pflege
Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

- freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen. Feldhecken sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um einer Überalterung vorzubeugen.
- Schnitthecken sind mind. einmal pro Jahr zu schneiden.
- Wildkrautflächen sind einmal im Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Bei hoher Dominanz von Brennesseln oder Disteln ist ggf. häufiger zu mähen.
- Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.

2.5 Zeitlicher Rahmen
Die Ausführung der Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen muss bis spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme des jeweiligen Gewerbe-/Industriebetriebes abgeschlossen sein.

3. Gestalterische Festsetzungen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW wird festgesetzt:

3.1 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Flächen,
- an der Statte der Leistung,
- unterhalb der Traufe bzw. Attika.

Werbeanlagen sind unzulässig:

- mit Wechsel- oder Blinklicht

3.2 Einfriedungen
Es sind nur offene luftdurchlässige und durchsichtige Grundstückseinfriedungen mit einer max. Höhe von 2,5 m zulässig. Der Abstand zwischen Grundstückseinfriedungen und öffentlicher Verkehrsfläche muss mind. 1,0 m betragen.

4. Hinweise
Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes des Untergrundes ist mit einer Betonaggressivität zu rechnen. Daher ist die Betonaggressivität des Bodens und des Wassers nach DIN 4030 zu prüfen und ggf. die Verwendung von entsprechend resistenten Baustoffen erforderlich.

4.1 Untere Bodenschutzbehörde:
Der B-Plan überplant das ehemalige Zechengelände Sophia-Jacoba. Hierzu hat das Gutachterbüro DMT zahlreiche Altlastengutachten erstellt. Die Gutachten kommen zu dem Schluss, dass die Flächen für die Nutzung als Industrie- und Gewerbegebiete grundsätzlich geeignet sind. Vereinzelte wurden immer wieder Arsen und PAK-Verunreinigungen in den Auffüllungsmaterialien vorgefunden. Deshalb halte ich folgende Auflagen im Bebauungsplan für erforderlich:

- Aufgrund der erhöhten Sulfat- und Chloridbelastung des Grundwassers, die durch großflächig aufgebrachtes Bergematerial hervorgerufen wird, ist das Grundwasser für eine Bewässerung von Grünflächen nicht zu verwenden.
- Vor Errichtung von Bauwerken sind Einzelfallprüfungen auf Betonaggressivität durchzuführen, da durch erhöhte Sulfatanteile in den Anschlägungen betonangreifende Substanzen nicht ausgeschlossen werden können. Generell ist davon auszugehen, dass bei Bergematerial mit betonangreifenden Substanzen zu rechnen ist.
- Die Oberfläche ist weitestgehend zu versiegeln, um einen Schadstoffeintrag durch euluerendes Niederschlagswasser in Grundwasser zu vermeiden.

4. Das Niederschlagswasser ist in den Kanal abzuleiten. Versickerungen sind nicht möglich.

5. Das Gutachten zielt auf eine Folgenutzung als Industrie- und Gewerbefläche ab. Eine Überprüfung bzw. ein Vergleich mit den Werten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für Wohngebiete wurde nicht durchgeführt. Ohne gutachterlichen Nachweis der Unbedenklichkeit des Grundstücks sind daher Betriebsleiterwohnungen auszuschließen.

6. Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten, da das Antreffen von lokalen Belastungsbereichen bei Eingriffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden kann.

7. Sollten Auffüllmaterialien vom Gelände entfernt werden, sind diese mindestens alle 500 Tonnen auf eine Deklarationsanalytik entsprechend den Mitteilungen der Länderearbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen; Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1,2 Bodenmaterial (TR Boden) Stand 05.11.2004 gemäß Tabelle II.1.2-2: Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen - Feststoffgehalte im Bodenmaterial und Tabelle II.1.2-3 Zuordnungswerte für die Verwendung in bodenähnlichen Anwendungen Eluatkonzentrationen im Bodenmaterial zu untersuchen. Dies gilt insbesondere auch für Gleisschotter.

8. Das bei den Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z. B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist der Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubungen sind dabei zu dokumentieren. Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. I S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Untere Wasserbehörde:
Das Bauvorhaben liegt in der Zone II A2 des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 27. Januar 1997 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Gatzweiler-Rickelrath. Im festgesetzten Wasserschutzgebiet gelten die in der Anlage A der o.g. Verordnung aufgeführten Verbote und Genehmigungspflichten für die Zone II A2. Gemäß Anlage A Teilbestand 1.1 ist das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Abtasten von Stoffen jeder Art verboten. Hierzu zählen auch Anlagen zur Ablagerungen von Locker- und Festgestein. Von den Verboten kann auf Antrag im Einzelfall eine gebührende Befreiung erteilt werden. Um den Betrieb der Firma in der Zone II A2 zu ermöglichen, ist bei der Unteren Wasserbehörde ein entsprechender Antrag zur Befreiung von den Verbotenbeständen nach der Wasserschutzgebietsverordnung zu beantragen.

5. Ausgleich
Die notwendigen externen Kompensationsmaßnahmen wurden abgelöst. Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen erfolgte im Kompensationsraum 2 auf den Grundstücken Gemarkung Merkstein, Flur 44, Flurstück 1769 (50.000 Okopunkte), Gemarkung Materborn, Flur 1, Flurstück 1 tw. (19.473 Okopunkte) und Gemarkung Frasselt, Flur 1, Flurstück 20 tw. (17.870 Okopunkte).

Aufstellungsbeschluss
Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich

Dieser Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius

Siegel

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

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

Wassenberg, den

Dipl.-Ing. Harald Tillmanns
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister

Siegel

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

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister

Siegel

Wassenberg, den

Winkens
Bürgermeister

Siegel

Stadt Wassenberg

**Bebauungsplan Nr. 39 B
„GIB Wassenberg-Süd“
2. Änderung**

Gemarkung: Wassenberg / Myhl Flur: 3 / 7
Maßstab 1:1000