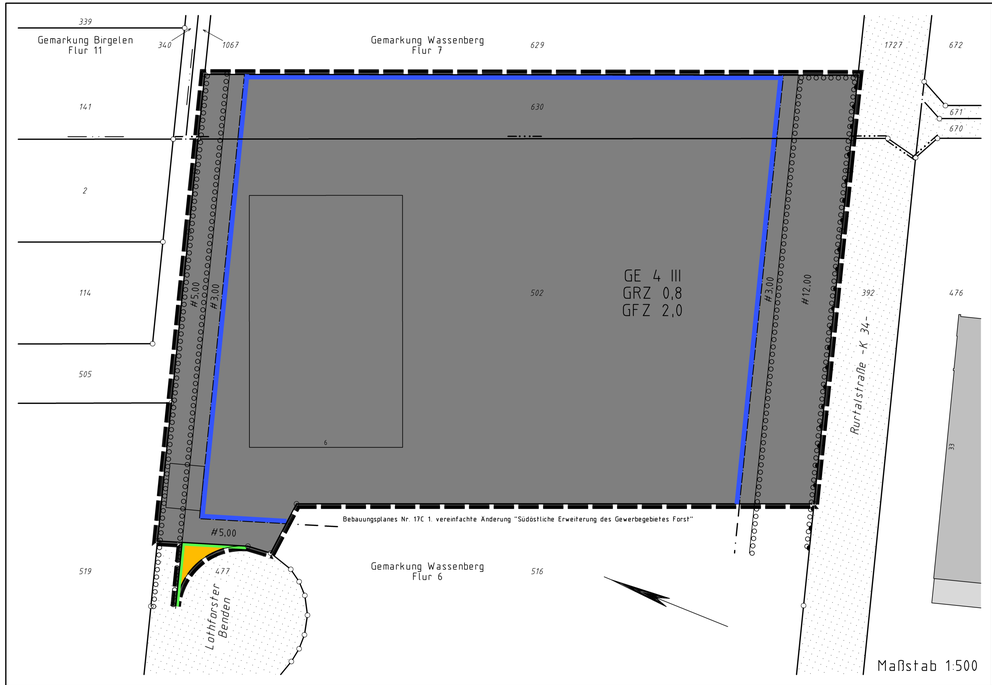


Planzeichenlegende

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GE 4 — Zonierung der Gebiete (siehe textliche Festsetzungen)

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

GRZ z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ z.B. 2,0 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

z.B. II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4, § 18 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
(siehe auch BP Nr. 17C "Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst")

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

Straßenverkehrsfläche
(siehe BP Nr. 17C "Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst")

Straßenbegrenzungslinie
(siehe BP Nr. 17C "Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst")

Einfahrt
(siehe BP Nr. 17C "Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst")

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(siehe auch BP Nr. 17C "Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst")

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

Öffentliche Grünfläche; Verkehrsgrün
(siehe BP Nr. 17C "Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst")

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(siehe BP Nr. 17C "Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst")

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(siehe auch BP Nr. 17C "Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst")

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 Bau NVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)

Gebäude mit Hausnummer

777 — Flurstück mit Flurstücksnummer

Kartengrundlage

Kartengrundlage abgeleitet von der Liegenschaftskarte Kreis Heinsberg, Fachbereich Vermessung und Kataster.

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gebietsgliederung
In den Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum Rd.Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 („Abstandserlaß") -SMBl. NW S. 283, zuletzt geändert am 24.11.1994 - nicht zulässig:

GE 1	Betriebsarten der Abstandsklassen	I -	VII
GE 2	Betriebsarten der Abstandsklassen	I -	VI
GE 3	Betriebsarten der Abstandsklassen	I -	V
GE 4	Betriebsarten der Abstandsklassen	I -	IV

In den einzelnen Nutzungszonen können auch Betriebsarten anderer Abstandsklassen des o.a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene oder/und schalldämmende Bauweise, Betriebsbeschränkungen) die Immissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
Eine Ablichtung der o.a. Abstandsliste ist der Begründung beigefügt.

1.2 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3 In den Baugebieten sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsflächen bis 200 qm von Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt.

1.4 Die nach § 8 Abs. 3, Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht als freistehende Ein- oder Mehrfamilienhäuser zulässig. Für die 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 Immissionsrechtwerten „Außen" auszugehen:

tagsüber 65 dB (A)
nachts 50 dB(A).

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

2.1 Öffentliche Verkehrsflächen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist einseitig ein mind. 2,0 m breiter unversiegelter Pflanzstreifen vorzusehen.

Dieser darf in Einfahrtsbereichen zur Erschließung der Grundstücke sowie in Einmündungs- und Kreuzungsbereichen unterbrochen werden. Der Pflanzstreifen ist mit Bäumen in der folgenden Weise zu bepflanzen: Im Abstand von 15 m sind Linden oder Ahorn als Hochstamm zu pflanzen. Die Pflanzabstände dürfen im Bereich der Grundstückszufahrten bis zu 5 m variieren. Die Flächen sind mit Bodendeckern (z.B. Geranium i.A., Efeu o.ä.) zu bepflanzen oder als Wildkrautfläche zu entwickeln.

2.2 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind wie folgt zu bepflanzen: Innerhalb der Flächen sind mehrreihige freiwachsende Hecken zu pflanzen. Die Hecken sind mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung einzeln oder in Gruppen locker zu überstellen.
Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mind. 10 m und Bäume 2.Ordnung von mind. 5 m zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße bei Bäumen ist StB 3 x v.m.B. 10-12. Obstbäume sind als Hochstämme, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen. Bei den Sträuchern können auch verschulte Sämlinge verwendet werden. Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.

2.3 Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind wie folgt zu bepflanzen:
Innerhalb der Flächen sind mehrreihige, lockere, freiwachsende Hecken unterschiedlicher Breite zu pflanzen. Zum Gasthausbach hin ist eine artenreiche Wildkrautfläche zu entwickeln.
Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,5 m.
Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 – 100 (alt: leichte Str.1 x v.o.B. 100 – 120 cm).
Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.
Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen.

2.4 Freiflächen der Gewerbegrundstücke
Die Freiflächen der Gewerbegrundstücke, d.h. die Fläche zwischen der überbau-baren Fläche und der Straßenbegrenzungslinie und die Abstandsflächen zwischen den Gewerbegrundstücken sowie die rückwärtigen Bereiche sind mit freiwachsenden oder geschnittenen Hecken abzugrenzen. Die Pflanzstreifen bei freiwachsenden Hecken müssen eine Mindestbreite von 1,5 m besitzen. Die Bepflanzung richtet sich nach der Pflanzenliste.
Zur Erschließung der Gewerbegrundstücke können die Freiflächen als Zufahrt befestigt werden, wobei max. zwei Zufahrten mit einer Breite von max. 3,50 m pro Grundstück zulässig sind. Gemeinsame Zufahrten auf der Grundstücksgrenze dürfen eine Breite von max. 6,0 m nicht überschreiten.

3. Ausgleich
Die notwendige Kompensationsfläche von 1.210 m² wird extern auf einer Teilfläche des Wasserschutzsparkes der Stadt Wassenberg auf dem Grundstück Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstück 694, ausgeglichen.

Pflanzenliste

Flächen nach § 9 (1) 25 BauGB

Bäume 1. Ordnung

Fagus sylvatica	Buche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Obstbäume
Bei Obstbäumen ist nach Möglichkeit auf alte, ortstypische Sorten zurückzugreifen.

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe

Flächen entlang des Gasthausbaches und des Molkereibaches

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

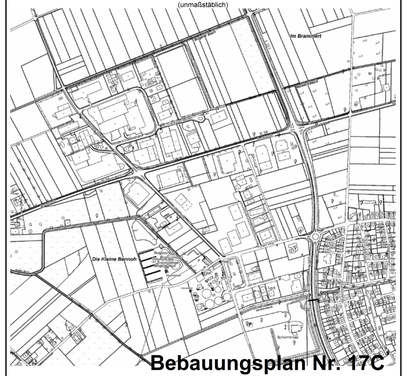
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa arvensis	Feldrose
Viburnum opulus	Schneeball

Rechtsgrundlagen

Alle Rechtsgrundlagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
(siehe BP Nr. 17C "Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst")

Übersicht

(unmaßstäblich)



Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am ..... für den Bebauungsplan Nr. 17 C " Südöstliche Erweiterung des Gewerbegebietes Forst" 4. vereinfachte Änderung den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

Darius Siegel

Behörden Beteiligung

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

Wassenberg, den
Der Bürgermeister
In Vertretung

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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am ..... diesen Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wassenberg, den

Maurer
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

Maurer
Bürgermeister Siegel

Kartengrundlage

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katasternachweis und die geometrisch eindeutige Festlegung der Planungsfestsetzungen werden bescheinigt.
Die Planunterlagen haben den Stand vom: .....

Wassenberg, den

Dipl.-Ing. Herbert Sieberichs
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Siegel

Ausfertigung

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

Wassenberg, den

Maurer
Bürgermeister Siegel