

**Textliche Festsetzungen zum  
Entwurf des Bebauungsplans Nr. III-20**

Planungsstand 22.11.2011

## 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 NRW 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.

Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsflächen eines Handwerksbetriebes oder eines produzierenden Betriebes mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten dann zugelassen werden, wenn

- diese Verkaufsflächen und die darin angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Gewerbegebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen und insbesondere dem Handel mit im Plangebiet hergestellten Produkten dienen,
- und die Verkaufsflächen sich dem Hauptbetrieb gegenüber als untergeordnete Nebeneinrichtungen in Grundfläche und Baumasse unterordnen.

- (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 und sind damit unzulässig.

## **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 Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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 Denkmalbe-

hörde 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 Bau- und Feldfreimachung 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, Bodenschichten-einbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

#### KAMPFMITTEL

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird empfohlen, mit Baubeginn eine geophysikalische Untersuchung der überbaubaren Flächen durchzuführen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### 9. Anhang 'Wegberger Liste'<sup>1</sup>

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
Paper-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (hier nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)

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

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
<b>Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>
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 Gebrauchsgütern (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	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Unterhaltungselektronik, Musik, Video	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)
Telekommunikationsartikel	47.42.0	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör	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)

<b>Zentrenrelevante Sortimente</b>		
<b>Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>
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)

<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
<b>Sortiment</b>	<b>Nr. nach WZ 2008</b>	<b>Bezeichnung nach WZ 2008</b>
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 Fischeerzeugnissen, 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, Bürstenwaren)
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)

