STADT WEGBERG

BEBAUUNGSPLAN NR II-6, Wildenrath / 5. Änderung

GEWERBE - UND INDUSTRIEGEBIET

- Vorentwurf -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1,1 Gebietsgliederung

Die Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände" - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007) gegliedert nach der Art der zulässigen Nutzung sowie nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften.

1,1,1 GE 4

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 4 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum o.g. RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (siehe Anhang).

Nicht zulässig sind darüber hinaus Betriebe und Anlagen, deren je m2 Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

LW" = 62 dB (A) tagsüber und

LW" = 47 dB (A) nachts

überschreiten.

1,1,2 GE 5

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE 5 die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis III der Abstandsliste zum o.g. RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig (siehe Anhang).

Nicht zulässig sind darüber hinaus Betriebe und Anlagen, deren je m2 Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

LW" = 65 dB (A) tagsüber und

LW" = 50 dB (A) nachts

überschreiten.

1,1,3 Abstandsliste 2007; Abstandsklassen I bis III

Abstands-klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
II	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 300 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockenentölfaktion z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralfaserwerke (#)
III	1.000	5	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
		6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*)
		7	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		8	3.2 (1) b	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen (*)
		9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#)
		10	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Containern) (*)
		11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*)
		12	4.1 (1) c), p)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nitriersäuren, Metallpulvern oder sonstigen anorganischen Verbindungen (#)
		13	4.1 (1) g)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (#)
		14	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern (#)
		15	4.1 (1) i)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoffoxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (#)
		16	4.1 (1) l)	Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden (#)
		17	4.1 (1) k)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (#)
		18	6.3 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten, oder Holzfasermatten
		19	7.12 (1)	Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleinkrematorien
		20	10.15 (1+2)	Offene Prüfstände für oder mit a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken
		21	10.16 (2)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben
		22	-	Anlagen zur Herstellung von Eltern- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)
III	700	23	1.1 (1)	Kraftwerke und Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung mehr als 150 MW bis max. 900 MW beträgt, auch Biomasseheizkraftwerke (#)
		24	1.12 (1)	Anlagen zur Destillation oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen (#)
		25	2.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Zementklinker oder Zementen
		26	2.4 (1+2)	Anlagen zum Brennen von Bauxit, Dolomit, Gips, Kalkstein, Kieselgur, Magnesit, Quarzit oder von Ton zu Schamotte
		27	3.2 (1) b	Elektro-Stahlwerke; Anlagen zur Stahlerzeugung mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht (*)
		28	3.24 (1)	Automobil- u. Motorradfabriken, Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren (*)
		29	4.1 (1) a), d), e)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Kohlenwasser-stoffen einschl. säckstoff- oder phosphorhaltige Kohlenwasserstoffe (#)
		30	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von halogenhaltigen Kohlenwasserstoffen (#)
		31	4.1 (1) m),n), o)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Säuren, Basen, Salzen (#)
		32	4.1 (1)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von phosphor-, stickstoffoder kalihaltigen Düngemitteln (#)
		33	4.6 (1)	Anlagen zur Herstellung von Ruß (#)
		34	8.8 (1) 8.10 (1)	Anlagen zur physikalisch und/oder chemischen Behandlung von Abfällen mit einer Durchsatzleistung von 50 Tonnen Einsatzstoffen oder mehr je Tag
		35	-	Aufbereitungsanlagen für schmelzflüssige Schlacke (z. B. Hochofenschlacke)
		36	-	Freizeitparks mit Nachtbetrieb (*)

1,2 Gewerbegebiete Allgemein

1,2,1 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden der nächstniedrigen Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen sowie die für die einzelnen Baugebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nachweislich nicht überschreiten.

1,2,2 Die in den Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 und § 9 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Büronutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO und § 31 Abs. 1 BauGB nur ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis geführt wird, dass in ruhebedürftigen Einzelbüros ein Mittelungspegel von tagsüber 40 dB (A) und in Großraumbüros ein Mittelungspegel von 50 dB (A) tagsüber *nicht* überschritten werden,

Außerdem ist nachzuweisen, dass vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen, die Immissionsrichtwerte für GE-Gebiete 65 dB (A) tagsüber und GI-Gebiete 70 dB (A) nicht überschritten werden.

1,2,3 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den mit „A" gekennzeichneten und von Baugrenzen umschlossenen Bauflächen Produktions-, Büro- / Verwaltungsnutzungen nicht zulässig.

1,2,4 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind Wohnungen und wohnungsähnliche Nutzungen, wie z.B. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Heime oder Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1,2,5 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind sämtliche Gewerbe-, Handels- und sonstigen Betriebe nicht zulässig, die gemäß der nachfolgenden Tabelle eine nachweisliche Stellplatzverpflichtung von mehr als 25 Stellplätzen für Besucher aufweisen.

Nutzungsart	Zahl der Stellplätze (Stpl.)	Anzahl für Besucher in v.H.
Gebäude mit Büro, Verwaltungs- und Praxisräume		
Büro- und Verwaltungsräume Allgemein	1 Stpl. je 30 bis 40 m² Nutzfläche	20
Räume mit erhöhtem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)	1 Stpl. je 20 bis 30 m² Nutzfläche, jedoch mindestens 3 Stpl.	75
Verkaufsstätten		
Verkaufsstätten bis 700 m² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 30 bis 50 m² Verkaufsnutzfläche, jedoch mindestens 2 Stpl.	75
Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² Verkaufsfläche	1 Stpl. je 10 bis 30 m² Verkaufsnutzfläche	75

1,2,6 Die Errichtung und der Betrieb von genehmigungsbedürftigen Anlagen i.S.d. § 4 Bundesimmissionsschutzgesetzes, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes den Umgang und die Lagerung von Gefahrstoffen i.S.d. § 3 GefStoffV (Verordnung zum Schutz vor Gefahrstoffen vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1643, 1644), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 15. November 2016 (BGBl. I S. 2549) geändert worden ist) betreiben, sind in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 nicht zulässig,

Ausnahmsweise können sie als untergeordnete Nebenanlagen von ansonsten zulässigen Betrieben zugelassen werden,

1,2,7 Wassergefährdende Stoffe dürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 nur unterhalb von Überdachungen umgeschlagen werden.

1,2,8 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind die allgemein zulässigen Nutzungen Spielhallen, Diskotheken, Bordelle, bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution und Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig

1,2,9 In den Gewerbegebieten GE 4 und GE 5 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros im Sinne einer Vergnügungsstätte, Swingerclubs, Nachtbars und Betriebe mit Sexdarstellungen im Sinne einer Vergnügungsstätte nicht zulässig,

1,2,10 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt einschließlich Wohnraumleuchten
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
- Antiquitäten, Holz-, Kork-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt
- Mopeds, Mofas, Fahrräder
- Nähmaschinen
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
- Heim- und Kleinterfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere
- Gebrauchwaren dieser Liste,

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- und Industriegebiet zulässig ist.

1,2,11 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässigen Freizeitgroßanlagen wie z.B. Erlebnis- und Spaßbäder sowie Freizeitparks mit einer Flächeninanspruchnahme von mehr als 2 ha, Multiplex-/Großkinos sowie Großveranstaltungshallen mit mehr als 2.500 Plätzen und Centerparks nicht zulässig,

1,2,12 Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen zur Ableitung von Abwasser sind zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind,

2. Flächen für die Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

2,1 Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die vorhandenen Böden nachweislich für eine Versickerung geeignet sind und vorhandene Altlasten einer Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht entgegenstehen.

2,2 Anlagen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind ausnahmsweise auch innerhalb der „Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie innerhalb der „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" zulässig, Die Ausnahme ist daran gebunden, dass der Nachweis zum Ausgleich für den Eingriff erbracht wird, die vorhandenen Böden nachweislich für eine Versickerung geeignet sind und vorhandene Altlasten einer Versickerung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser nicht entgegenstehen.

3. Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB werden die mit 1 gekennzeichneten Flächen als Flächen für Wald festgesetzt.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4,1 Auf den mit 1 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Baumpflanzungen zu erhalten und durch die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen flächig zu ergänzen,

4,2 Die Baufeldräumung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nur zwischen Oktober und Februar.

4,3 Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden, Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden,

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5,1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist pro angefangenen 4 Stellplätzen ein hochstämmiger großkroniger Laubbaum in einer mindestens 6 m² großen offenen Bodenfläche zu Pflanzen, Die Baumkrone muss sich weitgehend über den Stellplätzen befinden,

Die Artenwahl richtet sich nach der folgenden Pflanzliste:

Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia tomentosa	Silberlinde

5,2 Die mit 6 gekennzeichneten Flächen sind zu 60 % mit Gehölzen zu bepflanzen, pro 12 m Straßenlänge ist ein Hochstamm oder Stammbusch zu pflanzen, 40 % sind einzusäen,

Grenzt die Fläche an Flächen an, die der Öffentlichkeit gewidmet sind, und ist eine Einfriedung vom Eigentümer erwünscht, ist diese auf der Baugrenze zu errichten,

Zur Erschließung der Gewerbegebiete GE 4 und GE 5 können max. 15 % dieser Flächen als Zufahrt befestigt werden, wobei min. eine Zufahrt mit einer Breite von 3,50 m pro Grundstück zulässig ist.

6. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB LV.m. § 86 BauO NW)

6,1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig

a) nur innerhalb der überbaubaren Flächen,

b) nur an der Stätte der Leistung,

c) nur unterhalb der Traufe bzw. Attika,

Werbeanlagen sind unzulässig mit Wechsel- oder Blinklicht.

6,2 Einfriedungen

Es sind nur offene luftdurchlässige Grundstückseinfriedungen mit einer max. Höhe von 2,50 m zulässig, Sollen hierfür Zäune verwendet werden, so sind diese an den dem Straßenraum zugewandten Seiten der Grundstücke als Sichtschutz mit Hecken zu bepflanzen.

Die Artenwahl richtet sich nach der folgenden Pflanzliste:

Cornus mas	Gelber Hartriegel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten, Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

Für das gesamte Plangebiet wird zurzeit vom Kreis Heinsberg als Untere Wasserbehörde eine Wasserschutzgebietsverordnung erarbeitet. Es ist zu erwarten, dass hierin für das Plangebiet die Wasserschutzzone IIIb festgesetzt wird. Die sich hieraus ergebenden Nutzungseinschränkungen sind im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

3. Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder ergibt keine Hinweise auf Bombenblindgänger / Kampfmittel, Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen, Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder eine Polizeidienststelle zu benachrichtigen.

4. Entwässerungskonzept / Entwässerungssatzung

Für Teile des Plangebietes sieht das Entwässerungskonzept zum Bebauungsplan die Versickerung von Dachflächenwässern vor, Die Einleitung dieser Wässer in die Kanalisation ist hier wegen begrenzter Kanal- und Vorfluterdimensionen nicht möglich, Für diese Teile des Plangebietes ermöglicht die Entwässerungssatzung der Stadt Wegberg den Verbleib dieser Wässer auf dem Grundstück (Versickerung, Regenwassernutzung etc.), Die Regelung im Einzelfall erfolgt im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

5. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T2, gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350 000, Bundesland NRW (Geologischer Dienst NRW 2006),

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149-2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen, Ferner wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

6. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Sophia Jacoba A", dem auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeld "Balthasar" sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wegberg 8",

Eigentümerin der Bergwerksfelder "Sophia Jacoba A" und "Balthasar" ist die Evonik Immobilien GmbH, vertreten durch die EBV GmbH, Bereich Bergbaufolgeverbleiben- Umwelt, Roermonder Str. 63 in 52134 Herzogenrath, Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Wegberg 8" ist die Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, vertreten durch RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat innerhalb der Planmaßnahme kein Abbau von Rohstoffen stattgefunden.

7. Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen im "Oberen Grundwasserstockwerk" betroffen, Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2007) liegen die Absenkungsbeträge bzgl. des "Oberen Grundwasserstockwerks" derzeit bis max. -0,5 m,

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben, Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen, Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

8. Tektonik

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung liegt im Bereich tektonischer Störzonen.

9. Altlasten

Die Flächen mit der Kennzeichnung „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" sind betroffen von der Altlast-Verdachtsfläche Wegberg Nr. 56 „ehemaliger Flugplatz Wildenrath", hier Verdachtsfläche 4, ehemaliges Tanklager III 12/3, Auf der Verdachtsfläche 4 wurden 1996 umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt, Hierbei wurden insgesamt 17.500 m³ entsprechend 31.500 t belasteter Boden ausgehoben und entsorgt. Der Aushub erfolgte im Nassabgrabungsverfahren bis 1m unter die Grundwasseroberfläche, Dabei wurde eine Fläche von 3500 m² bis in max. 6 m Tiefe ausgekoffert, Insgesamt wurden 23, 800 Liter Kerosin aus dem Grundwasser entfernt und die Grube anschließend wieder mit unbelastetem Boden/Kies verfüllt, Eine im Grundwasser verbliebene Restbelastung im Abstrom des Schadenszentrums wird mittels eines regelmäßigen Grundwassermonitorings unter Beobachtung gehalten,

Aufgrund dessen dürfen Versickerungsanlagen nur außerhalb der Auffüllung errichtet werden, Ansonsten ist das Wasser in den Kanal einzuleiten, wenn dieser hydraulisch geeignet ist.

10. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen

Gebäudehöhen sind im Bebauungsplan als maximale Höhen festgesetzt, Bemessungsgrundlage ist die Straßenrandhöhe im Bereich der Einfahrt zum jeweils zu bebauenden Grundstück, Verfügt ein Grundstück über mehrere Einfahrten, ist die jeweils größere Höhe Bemessungsgrundlage,

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18,12.1990 (BGBl. 1991 I S, 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15,12,2016 (GV.NRW.S.1162),

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
   - GE — Gewerbegebiet
   - A — (s. textl. Festsetzungen 1.2.3)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 0,8 — Grundflächenzahl
   - H 13,5 — Höhe der baulichen Anlagen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
   - Baugrenze
4. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
   - Private Grünfläche
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 25 BauGB)
   - Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und 25 BauGB)
   - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. Sonstige Planzeichen
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Kennzeichnungen

- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

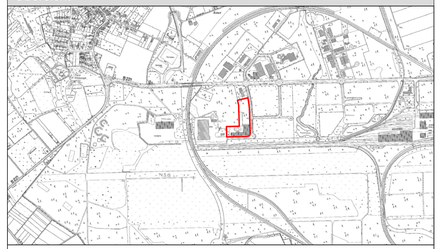
Nachrichtliche Übernahmen

- Grundwassermessstelle (§ 9 (6) BauGB)

unverbindliche Legende Vermesserangaben / Bemassung

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD — Flachdach
- II — Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte
- 5 — Flurstücksgrenze
- 162 — Flurstücksnummer
- 65,38 — vorh. Höhen
- 5,00 — Längenmass
- 45,00 — Parallelmass
- 90° — Winkelmass

Übersicht



STADT WEGBERG

Bebauungsplan Nr. II-6, Wildenrath / 5. Änderung Gewerbe- und Industriegebiet

- Vorentwurf -

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-08-37-BP-01-05	Maßstab:	1 : 500
bearbeitet:	Schütt	gezeichnet:	Lütters
Stand:	21.08.2018		

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon 02431 - 97318 0, Mail: info@vdhgmbh.de

Der Bebauungsplan wurde vom Fachbereich 301 -Planen-Bauen-Wohnen - ausgearbeitet.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Es wird bescheinigt, dass
1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt. Stand: Februar 2016
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den .....

(Öffentl.)

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Der Beschluss über die Aufstellung ist am ..... bekanntgemacht worden.

Wegberg, den .....

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Der Vorentwurf dieses Plans hat gem. §3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom..... in der Zeit vom..... bis..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den.....

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den.....

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan - in der geänderten Fassung - ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeverordnung für das Land NRW (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am ..... als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den.....

Der Bürgermeister

Ratsmitglied

Gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme am ..... bekanntgemacht worden.

Wegberg, den.....

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan trat mit Datum ..... in Kraft.

Wegberg, den.....

Der Bürgermeister
I.V.

Technischer Beigeordneter