

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 (4), (6), (9) und § 8 BauNVO)

1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind gemäß § 1 (4) BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - S.MBl. NW. 283 - und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V des genannten Runderlasses sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

1.2 In den Gewerbegebieten GE 2, 3 und 4 sind gemäß § 1 (4) BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - S.MBl. NW. 283 - und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI des genannten Runderlasses sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

1.3 In den Gewerbegebieten GE 5 und 6 sind gemäß § 1 (4) BauNVO Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - S.MBl. NW. 283 - und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII des genannten Runderlasses sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass sie die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigen.

~~1.5 In den Gewerbegebieten GE 1, 2 u. 5 ist gemäß § 1 (4) BauNVO der Einzelhandel nicht zulässig. Ausgenommen sind in den Gewerbegebieten 2 u. 5 der Kfz- und Kfz-Zubehörhandel. Sonstiger Einzelhandel ist in den Gewerbegebieten 1, 2 u. 5 nur zulässig, wenn er in einem betrieblichen Zusammenhang mit einem produzierenden, reparierenden oder installierenden Unternehmen steht. Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil (Verkaufsfläche bis max. 10 % der Nutzfläche) ist in den Gewerbegebieten 1, 2 u. 5 ebenfalls zulässig.~~

~~1.6 In den Gewerbegebieten GE 1 - 6 sind gemäß § 1 (9) BauNVO Betriebe und Anlagen, in denen mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne des § 19g WtG umgegangen wird, nicht zulässig. Ausgenommen sind Heizungsanlagen.~~

1.7 Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Ziffer 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die ausnahmsweise Zulässigkeit einer Wohnung bleibt jedoch unberührt, sofern diese für den privilegierten Personenkreis nur innerhalb des Hauptgebäudes der jeweiligen gewerblichen Nutzung vorgesehen ist.

1.8 Die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Ziffer 3 (Vergnügungsstätten) ist nach § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 Bnd (2) BauGB)

2.1 Die Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten neuen Straße "In Schönhäusern" und dem obersten Gebäudeabschluss. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Geländehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Private Pflanzflächen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Ziffer P1 bezeichneten Pflanzflächen sind in Abständen von 7 - 8m Bäume aus der unter Punkt 3.3 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Dabei ist je Grundstück nur eine Art aus der o. g. Pflanzliste zu verwenden. Zwischen den Baumstandorten sind diese Pflanzflächen flächendeckend mit Bodendeckern zu bepflanzen, mit Ausnahme der erforderlichen Flächen für Zufahrten.

3.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Ziffer P2 bezeichneten Pflanzflächen sind auf ca. 95 % der Fläche Gehölze aus der unter Punkt 3.4 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen. Die Bepflanzung hat 2-reihig zu erfolgen, mit Pflanzabständen von 1,50 x 1,50m. Auf den restlichen ca. 5 % dieser Flächen sind Bäume aus der unter Punkt 3.3 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen.

3.3 Pflanzliste B: Laubbäume 2. Ordnung mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren bis 15m)

Pflanzgröße Hochstamm 2 - 3x verpflanzt, Stammumfang 10 - 12 cm

Esskastanie (*Castanea sativa*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eisbeere (*Sorbus torminalis*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildapfel (*Malus communis*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

3.4 Pflanzliste C: Sträucher mitteleuropäischer Herkunft (Wuchshöhe nach 25 Jahren 4 - 8m, Breite 4 - 8m)

Pflanzverband bei freiwachsenden Hecken ca. 1,5 x 1,5m

Pflanzgröße: leichter Strauch, Mindesttriebzahl 3, Höhe 70 - 90cm

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartrieel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rainweide (*Iligustrum vulgare*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna / oxyacantha*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

3.5 Die Umsetzung der auf den privaten Pflanzflächen festgesetzten Maßnahmen muss binnen eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahme erfolgen. Die Anpflanzungen sind sachgerecht auszuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

4. Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 (1) Nr. 20 und (6) BauGB i.V.m. § 51a LWG NW)

Die Maßnahmen werden im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren von der Stadt Wegberg festgelegt und durchgeführt, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 (6) und § 14 (1) BauNVO)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Ziffer P1 bezeichneten Pflanzflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die in dem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO vorgesehenen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen nachts ein Innenraumpegel von 35 dB(A) eingehalten wird. Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert um nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionsrichtwerten "Außen" auszugehen: tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A). Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr. Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn dem zuständigen Bauordnungsamt vorzulegen.

7. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

Im Bereich des im Plan gekennzeichneten Bodendenkmals dürfen Erdarbeiten nicht unterhalb der folgenden NN-Höhen erfolgen: Im Gewerbegebiet 1: 72,10m ü NN, im Gewerbegebiet 2: 72,60m ü NN, im Gewerbegebiet 3: 71,50m ü NN, im Gewerbegebiet 4: 72,0m ü NN und im Gewerbegebiet 5: 72,50m ü NN.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 86 BauO NRW)

Innerhalb der in der Planzeichnung mit der Ziffer P1 bezeichneten Pflanzflächen sind Werbeanlagen und Einfriedungen nicht zulässig.

C) HINWEISE

1. Abstandserlass

Die Abstandsliste zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 - SMBl. NW. 283 - ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

2. Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse sind im Auegebiet (im Plan gekennzeichnet) bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

3. Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

4. Bundesfernstraße

Die an der freien Strecke und im Verknüpfungsbereich der B 57 geltenden Bauverbote und -beschränkungen gemäß § 9 FStrG sind zu berücksichtigen.

5. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

Die aktive Grundwassermessstelle 81768 (im Plan gekennzeichnet) ist zu erhalten bzw. während eventueller Bauarbeiten zu sichern.

Im Plan ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken dargestellt. Die Schächte sind eingemessen und in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbar. Die genaue Lage des unterirdischen Beckens dagegen ist nicht bekannt. Im Zuge der Bauausführung ist daher ggf. eine genaue Lagebestimmung erforderlich.

Im Schutzstreifen des unterirdischen Regenrückhaltebeckens (im Plan gekennzeichnet) darf keine Bepflanzung erfolgen, deren Wurzeln zur Schädigung des Beckens führen könnten. Bei Überbauung des Regenrückhaltebeckens sind entsprechende Vorkehrungen bezüglich Statik und Gründung zu treffen, um Beschädigungen an Becken und Gebäuden auszuschließen. Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Schächte sind von einer Bebauung freizuhalten.

Im Schutzstreifen der Wassertransportleitung (im Plan gekennzeichnet) sind Erdarbeiten und Bepflanzungen, deren Wurzeln zur Schädigung der Leitung führen könnten, mit der RWE Rheinbraun Aktiengesellschaft, Köln abzustimmen. Die Eigentümerin hat das Recht, die Anlage gefährdende Bäume und Sträucher zu entfernen und kurzzuhalten, auch soweit sie in den Schutzstreifen hineinragen. Die Anlage gefährdenden Einrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

7. Wasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone IIIB des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Wegberg-Beeck des Kreiswasserwerkes Heinsberg. Mit Rechtskraft der Verordnung sind möglicherweise Einschränkungen der zulässigen Nutzungen verbunden.

8. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kann das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden. Vor dem Beginn von erdengreifenden Maßnahmen ist es daher erforderlich, mit der zuständigen Ordnungsbehörde (Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit) Kontakt aufzunehmen.

9. Grenzabstände für Pflanzen

Bei der Anpflanzung von Bäumen, Stäuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NW) zu beachten.

10. Höhenlage des Geländes

Die maximale Rückstauhöhe des RRB im Westen des Plangebietes von 72,25 m üNN ist bei der Höhenlage der Gebäude und der versiegelten Grundstücksflächen zu berücksichtigen.