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

Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bes.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. 6, § 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
- 127/1 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. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bekanntmachungsverordnung (Bekanntm VO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1, 3. ÄndVO 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

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Gebietsgliederung
Die Gewerbe- und Industriegebiete gem. §§ 8 u. 9 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO in Anlehnung an den Abstandserlass NRW in Nutzungszonen gegliedert. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW („Abstandserlass") vom 02.04.1998 – BMBl. NW S. 283 (veröffentlicht am 02. Juli 1998) - nicht zulässig:
Nutzungszone 1 Betriebsarten der Abstandsklassen I-II (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. Abstandliste ist der Begründung beigefügt.

1.2 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 Giftstoffen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 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) überteigen.
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.

2. Grünordnerische Festsetzungen

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

2.2 Pflanzenliste

Bäume 1. Ordnung:		Bäume 2. Ordnung:	
Fagus sylvatica	Buche	Acer campestre	Feldahorn
Quercus robus	Stieleiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petraea	Traubeneiche	Malus sylvestris	Wildapfel
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus avium	Vogelkirsche
		Pyrus pyraster	Wildbirne
		Sorbus aucuparia	Vogelbeere

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

Sträucher (3. Ordnung):	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Alpen Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannesbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide

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

Bodendecker und Stauden:	
Geranium pratense	Wiesenstorchenschnabel
Glechoma hederacea	Gundermann
Ajuga reptans	Günsel
Alchemilla vulgaris	Frauenmantel
Malva sylvestris	Wilde Malve
Hedera helix	Efeu
Vinca minor	Immergrün
Rosa arvensis	Waldrose
Lonicera periclymenum	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.m.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/lfdm 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 Brennnesseln 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 Stätte 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 Betonangriffsstufe XA1 zu rechnen. Daher ist die Betonzusammensetzung der und des Wassers nach DIN 4030 zu prüfen und ggf. die Verwendung von Pflanzenfest 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. Vereinzelt wurden immer wieder Arsen und PAK-Verunreinigungen in den Auffüllungsmaterialien vorgefunden. Deshalb halte ich folgende Auflagen im Bebauungsplan für erforderlich:

1. 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.

2. Vor Errichtung von Bauwerken sind Einzelfallprüfungen auf Betongrossesivität durchzuführen, da durch erhöhte Sulfatanteile in den Anschüttungen betonangreifende Substanzen nicht ausgeschlossen werden können. Generell ist davon auszugehen, dass bei Bergematerial mit betonangreifenden Substanzen zu rechnen ist.

3. Die Oberfläche ist wetterbgehend zu versiegeln, um einen Schadstoffeintrag durch eiuserendes Niederschlagswasser ins Grundwasser zu vermeiden.

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

5. Das Gutachten zielte 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 Betriebswohnungen 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 Länderarbeitsgemeinschaft 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 Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren.
Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. I S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der jeweil gültigen Fassung wird hingewiesen.

4.2 Untere Wasserbehörde:
Das Bauvorhaben liegt in der Zone III 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 III A2. Gemäß Anlage A Tatbestand 1.1 ist das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Ablagern von Stoffen jeder Art verboten. Hierzu zählen auch Anlagen zu Ablagerungen von Locker- und Festgestein. Von den Verboten kann auf Antrag im Einzelfall eine gebührenpflichtige Befreiung erteilt werden. Um den Betrieb der Firma in der Zone III A2 zu ermöglichen, ist bei der Unteren Wasserbehörde ein entsprechender Antrag zur Befreiung von den Verbotstatbeständen 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 Ökopunkte), Gemarkung Materborn, Flur 1, Flurstück 1 tw. (19.473 Ökopunkte) und Gemarkung Frasselt, Flur 1, Flurstück 20 tw. (17.870 Ökopunkte).

Aufstellungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am ..... für den Bebauungsplan Nr. 39 B "GIB Wassenberg-Süd" 2. 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

Wirkens
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

Wirkens
Bürgermeister Siegel

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

Wassenberg, den

Dipl.-Ing. Harald Tillmanns
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Wassenberg, den

Wirkens
Bürgermeister Siegel

Stadt Wassenberg

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

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