

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

lfd. Nr.	Behörde	Datum	Kurzdarstellung des Inhalts der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung / Beschlussvorschlag
01	Erftverband	03.02.2014 (04.02.2014)	<p>Wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können. Die Möglichkeit einer Versickerung sollte durch ein Bodengutachten geklärt werden. Eine Versickerung führt zu einem Anstieg der Grundwasserstände, wodurch Vernässungsprobleme auftreten können.</p> <p>Die genaue Lage des Rurtalsprungs sollte mit dem geologischen Dienst NRW abgeklärt werden. Eine Sicherheitszone von 10 m scheint aus unserer Sicht sehr gering, da die Störzone nicht exakt lokalisiert werden kann.</p> <p>Sollten Sie diesbezügliche Rückfragen haben, wenden Sie sich bitte an Frau Lenkenhoff, Abteilung G 1 – Grundwasser, Tel.-Nr. 02271 / 88-1294.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein Bodengutachten liegt bereits vor (Beurteilung des Baugrunds für den Straßenbau und der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, IQ Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Würselen, 7. November 2013). Der Grundwasserstand lag bei der Erkundung bei 3,33 m bzw. 2,4 m unter Geländeoberkante. Der Bereich Wassenberg befindet sich im Einflussbereich der Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus, so dass seit Einstellung der Sumpfung Grundwasseranstiege zu beobachten sind. Prinzipiell liegt der freie Grundwasserspiegel innerhalb des Sandlöß bzw. der Terrassensedimente. Gemäß der Grundwassergleichkarte 1 :50.000, Blatt L 4902 Heinsberg, ist von einem Grundwasserhöchststand (Stand April 1988) im Projektgebiet von ca. 40 m NN ca. 8 m u. GOK auszugehen (Annahme der Geländehöhe: 48 mNN). Dem widersprechen die Grundwasserstandsdaten der nächstgelegenen Grundwassermessstelle G4F P 23 des Kreiswasserwerks Heinsberg, für die ein mittlerer Flurabstand von ca. 1,5 m (48,5 mNN) anzugeben ist. Somit entspricht das angetroffene Grundwasser in etwa den Wasserständen der Grundwassermessstelle. Ein weiterer Grundwasseranstieg infolge der Einstellung der Sumpfungmaßnahme ist nicht auszuschließen. Im Textteil zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis dazu aufgenommen worden.</p> <p>Ebenso wird in den Unterlagen auf die geologische Störzone hingewiesen. Die Lage und der Sicherheitsabstand wurde von der EBV GmbH, dem zuständigen</p>

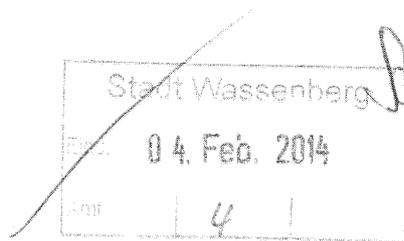
				<p>Bergschadensunternehmen vor Ort, mitgeteilt.</p> <p>Zitat: Schreiben vom 25.09.2012 <i>„Die in Rede stehende Fläche wird von der projektierten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurrandsprung“ tangiert (siehe Anlage). Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie sollte von einer Bebauung freigehalten werden. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB ist nicht erforderlich.“</i></p> <p>Diese Maßgabe ist berücksichtigt. Auf die Stellungnahme der EBV GmbH vom 11.02.2014 wird hingewiesen.</p>
02	Kreisverwaltung Heinsberg	10.02.2014 (12.02.2014)	<p>Das Gesundheitsamt sowie das Amt für Umwelt- und Verkehrsplanung</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - Untere Wasserbehörde - Abgrabungsbehörde - Straßenbaubehörde - Untere Bodenschutzbehörde / Altlasten - Untere Landschaftsbehörde <p>haben keine Einwendungen erhoben.</p> <p>Das Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde – bittet, in den textlichen Festsetzungen die Überschrift „Gewerbebetrieb“ unter C 12 in „Immissionen“ abzuändern.</p> <p>Das Straßenverkehrsamt bittet, die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz sowie die Ausweisung evtl. erforderlicher Parkflächen rechtzeitig abzustimmen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kein Beschluss erforderlich.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Überschrift wird entsprechend geändert.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
03	EBV GmbH Hückelhoven	11.02.2014 (14.02.2014)	<p>Nach Umsetzung unserer Schreiben vom 25.09.2012 mit Zeichen VU/23a/Ba3009/Sch vorgebrachten Empfehlungen bestehen diesseits keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

			Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB ist nicht erforderlich.	
04	Geologischer Dienst Landesbetrieb Krefeld	20.02.2014 (24.02.2014)	<p>Aus geowissenschaftlicher Sicht liegt zu en Planungsrechtlichen Festsetzungen folgende Stellungnahme für das o.g. Plangebiet vor.</p> <p>Zu Kap. C: Kennzeichnungen und Hinweise:</p> <p>Punkt 11.0 Bergbau</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich des seismisch aktiven Zandberg Sprungs. 2. Es wird empfohlen den Sicherheitsabstand für die Bebauung bis zum Verlauf der im Plan aufgewiesenen Störungslinie des Zandberg Sprungs weiter als 10 m anzulegen. 3. Der Rurrandsprung verläuft 500 m westlich der Planfläche. 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Lage und der Sicherheitsabstand wurde von der EBV GmbH, dem zuständigen Bergschadensunternehmen vor Ort, mitgeteilt.</p> <p>Zitat: Schreiben vom 25.09.2012 <i>„Die in Rede stehende Fläche wird von der projektierten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurrandsprung“ tangiert (siehe Anlage). Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie sollte von einer Bebauung freigehalten werden. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB ist nicht erforderlich.“</i></p> <p>Diese Maßgabe ist berücksichtigt. Auf die Stellungnahme der EBV GmbH vom 11.02.2014 wird hingewiesen.</p>
05	Handwerkskammer Aachen	18.02.2014 (per Fax)	<p>Die Handwerkskammer Aachen begrüßt die Aufnahme der Emissionen der Bootswerft in die „Kennzeichnungen und Hinweise“ im Rahmen der textlichen Festsetzungen.</p> <p>Nach Rücksprache mit dem Betriebsinhaber halten wir unsere vorgetragenen Bedenken aufrecht und verweisen auf seine Berichte über Geruchsbeschwerden (auch in letzter Zeit), die den von uns geschilderten Emissionskonflikt belegen und zeigen, dass das vorliegende Geruchsgutachten den Konflikt durch heranrückende Wohnnutzung (auch im Mischgebiet) nicht entschärfen oder sogar lösen kann.</p>	<p>Der in Rede stehende Betrieb liegt ca. 40 m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Wohnbebauungen grenzen sowohl im Süden als auch im Westen an den Betrieb an. Die vorhandene Bebauung wurde nach § 34 BauGB beurteilt bzw. genehmigt. Es handelt sich somit um eine so genannte Gemengelage. Der in der Abwägung vorzunehmende Interessenausgleich erfordert in schon vorbelasteten Gebieten – vor allem Gemengelagen – die Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen aufeinander.</p> <p>Für den Betrieb liegen daher schon gutachterliche Untersuchungen vor.</p> <p>Die im Rahmen der Produktion anfallenden Abgase werden über einen 24 m hohen Kamin schadlos abgeleitet. Die Geruchs- und Geräuschmissionen wurden</p>

				<p>mehrfach gutachterlich untersucht. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden die Lärmimmissionen des Betriebes unter Zugrundelegung der heutigen betrieblichen Aktivitäten an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten letztmalig 2003 untersucht. Als Ergebnis wurden für den betrachteten Immissionspunkt sowohl im Erdgeschoss als auch im 1.Obergeschoss Beurteilungspegel von 49 dB(A) ermittelt. Dieser ermittelte Wert liegt 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete. Diese Werte sind auf das Plangebiet (Mischgebiet) übertragbar.</p> <p>Die von dem Betrieb Doriff ausgehenden Geruchsmissionen wurden letztmalig im Rahmen des Bauungsplanes Nr. 69 gutachterlich untersucht. Diese Ergebnisse sind jedoch auf die vorliegende Planung nicht übertragbar.</p> <p>Würde man jedoch das hier geplante Mischgebiet analog betrachten und hierbei voraussetzen, dass während der Betriebszeiten permanent Geruchsemissionen aus dem Betrieb Doriff austreten, die sich lediglich über die Windrichtung verteilen, dann käme man bei einer aus diesem Gutachten entnommenen Windrichtungsverteilung mit einem angenommenen Verteilungswinkel von 60° und einem pessimalen Ansatz von 282 Arbeitstagen mit je 11 Betriebsstunden zu einer Geruchshäufigkeit von :</p> <p>Windrichtungsverteilung in Richtung Westen (70°-130°) = 0,025 + 0,043 + 0,112 = 0,18</p> <p>$H = (282 \text{ d} \times 11 \text{ h} / 8760 \text{ h}) \times 0,18 = 0,063 = 6\%$ der Jahresstunden.</p> <p>Dieses Ergebnis läge unterhalb der Anforderungen der Geruchsmissionsrichtlinie - GIRL - wonach in Mischgebieten eine relative Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden zulässig ist. Da jedoch dauerhafte Geruchsemissionen während der 11-stündigen Betriebszeiten nie auftreten werden, würden die tatsäch-</p>
--	--	--	--	---

				<p>lich auftretenden Geruchshäufigkeiten noch niedriger sein. Auf die Stellungnahme des Kreises Heinsberg vom 23.10.2012 wird hingewiesen.</p> <p>Aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Umfeld des Betriebes wird durch die nunmehr geplante Bebauung kein neuer Emissionskonflikt ausgelöst.</p>
--	--	--	--	--

Bereich Abwassertechnik



Erftverband | Postfach 1320 | 50103 Bergheim

Stadt Wassenberg
Fachbereich: 4
Herrn Sendke
Postfach 12 20
41846 Wassenberg

Abteilung
Ihr Ansprechpartner
Durchwahl
Telefax
E-Mail

Unser Zeichen
Aktenzeichen

Technische Dienste
Sascha Gündel
(0 22 71) 88-12 56
(0 22 71) 88-19 10
bauleitplanung
@erftverband.de
A1/101-100
TB A1 30301

Bergheim, 03. Februar 2014

**Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81
"Nautikstraße" in der Ortschaft Birgelen**

Ihr Zeichen: 61 26 81 81 Sd/Wo, Ihr Schreiben vom 24.01.2014

Sehr geehrter Herr Sendke,
sehr geehrte Damen und Herren,

wir weisen darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können. Die Möglichkeit einer Versickerung sollte durch ein Bodengutachten geklärt werden. Eine Versickerung führt zu einem Anstieg der Grundwasserstände, wodurch Vernässungsprobleme auftreten können.

Die genaue Lage des Rurtalsprungs sollte mit dem geologischen Dienst NRW abgeklärt werden. Eine Sicherheitszone von 10 m scheint aus unserer Sicht sehr gering, da die Störzone nicht exakt lokalisiert werden kann.

Sollten Sie diesbezügliche Rückfragen haben, wenden Sie sich bitte an Frau Lenkenhoff, Abteilung G1 – Grundwasser, Tel.-Nr.: 02271/88-1294.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Prof. Dr.-Ing. Henning Heidermann
Abteilungsleiter

Erftverband
Am Erftverband 6
50126 Bergheim
Fon (0 22 71) 88-0
Fax (0 22 71) 88-12 10
www.erftverband.de
info@erftverband.de

Commerzbank Bergheim
Konto 390 400 000
BLZ 370 400 44

Kreissparkasse Köln
Konto 142 005 895
BLZ 370 502 99

Deutsche Bank AG Bergheim
Konto 4 710 000
BLZ 370 700 60

Volksbank Erft eG
Konto 1 001 098 019
BLZ 370 692 52

Vorsitzender des
Verbandsrates:
Bürgermeister
Albert Bergmann
Vorstand:
Bauassessor Dipl.-Ing.
Norbert Engelhardt

zertifiziert nach

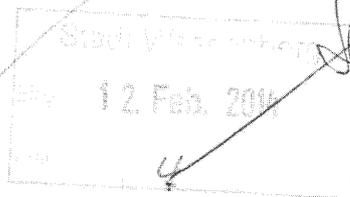
Qualitäts- und
Umweltmanagement

Technisches
Sicherheitsmanagement

KREISVERWALTUNG * 52523 Heinsberg

HEINSBERG Kreis

Bürgermeister der
Stadt Wassenberg
41849 Wassenberg



.....Der Landrat

Amt für Bauen und
Wohnen

Herr Zündorf / Ci
Zimmer Nr.: 605
Tel.: (02452)13 63 01
Fax: (02452)13 63 95
e-mail:

Geschäftszeichen:

63-89-2014

63-1058-2012

10.02.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 "Nautikstraße", Birgelen
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

in Wassenberg, (Birgelen), Nautikstraße

Gemarkung Birgelen
Flur 13
Flurstück 604

Ihr Bericht vom 24. Jan. 2014, Az.: 61 26 81 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Das Gesundheitsamt sowie das Amt für Umwelt und Verkehrsplanung

- Untere Abfallwirtschaftsbehörde
- Untere Wasserbehörde
- Abgrabungsbehörde
- Straßenbaubehörde
- Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten
- Untere Landschaftsbehörde

haben keine Einwendungen erhoben.

Das Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde – bittet, in den textlichen Festsetzungen die Überschrift „Gewerbebetrieb“ unter C 12 in „Immissionen“ abzuändern.

Dienstgebäude:
Valkenburger Str. 45
52525 Heinsberg
Tel: (02452) 13 – 0
Fax: (02452) 13-11-00
Internet: www.kreis-heinsberg.de
E-Mail: info@kreis-heinsberg.de

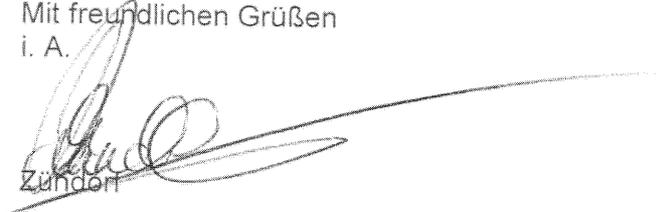
Kontoverbindungen:
Kreissparkasse Heinsberg
(BLZ: 312 512 20) Konto-Nr.: 273
IBAN DE76 3125 1220 0000 0002 73
BIC WELADED1ERK
Postbank Köln
(BLZ: 370 100 50) Konto-Nr.: 254 40-503
IBAN DE97 3701 0050 0025 4405 03
BIC PBNKDEFF

Sprechstunden:
Di. u. Do. 9.00 - 12.00 Uhr
14.00 - 17.00 Uhr

Das **Straßenverkehrsamt** bittet, die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz sowie die Ausweisung evtl. erforderlicher Parkflächen rechtzeitig abzustimmen.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


Zündorf



EBV GmbH Postfach 6204 41829 Hückelhoven

Stadt Wassenberg
Fachbereich 4
Roermonder Str. 25-27
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg
14. Feb. 2014
4

Im Namen und für Rechnung der
Vivawest GmbH, Myhler Straße 83,
41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen
61 26 81 Sd/Wo
v. 24.01.2014

Unser Zeichen
VU/23a1/
Ba3155/Hu.

Telefon-Durchwahl
02433 4440-25655

Datum
11.02.2014

Bauleitplanung der Stadt Wassenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ in der Ortschaft Birgelen

hier: Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Umsetzung unserer mit Schreiben vom 25.09.2012 mit Zeichen VU/23a1/Ba3009/Sch vorgebrachten Empfehlungen bestehen diesseits keine Bedenken.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

www.gd.nrw.de

Geologischer Dienst NRW



Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 10 07 63 - D-47707 Krefeld

Stadt Wassenberg
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 4 Stadtentwicklung, Bauen,
 Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
 Roermonder Str. 25 - 27
 41849 Wassenberg

Landesbetrieb
 De-Greif-Straße 195
 D-47803 Krefeld
 Fon: +49 (0) 21 51 897-0
 Fax: +49 (0) 21 51 897-505
 poststelle@gd.nrw.de
 Helaba
 Girozentrale
 Kto: 4 005 617
 Biz: 300 500 00

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl
 Durchwahl: 897-430
 E-Mail: hantl@gd.nrw.de
 Datum: 20. Februar 2014
 Gesch.-Z.: 31.130/612/2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ in der Ortschaft
 Birgelen;
 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB und
 Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
 Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
 Ihr Schreiben vom 24. Januar 2014, Zeichen 61 26 81 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus geowissenschaftlicher Sicht liegt zu den *Planungsrechtlichen Festsetzungen*
 folgende Stellungnahme für das o. g. Plangebiet vor

zu Kap. C: Kennzeichnungen und Hinweise:

Punkt 11.0 Bergbau:

1. Nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich des seismisch aktiven *Zandberg Sprunges*.
2. Es wird empfohlen den Sicherheitsabstand für die Bebauung bis zum Verlauf der im Plan aufgewiesenen Störungslinie des *Zandberg Sprunges* weiter als 10 m anzulegen.
3. Der *Rurrandsprung* verläuft 500 m westlich der Planfläche.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag


 (Dr. Hantl)

Das Handwerk

Handwerkskammer Aachen - Sandkaulbach 21 - 52062 Aachen

Fax: 02432 4900-119

Stadt Wassenberg
z. H. Herrn Sendke
Postfach 1220
41846 Wassenberg

Sol

52062 Aachen, Sandkaulbach 21
52086 Aachen, Postfach 500234
Internet: www.hwk-aachen.de
E-Mail: ulrich.gorny@hwk-aachen.de

Abteilung: Betriebstechnik
Ansprechpartner: Herr Gorny
Telefon: 0241 471-177
Telefax: 0241 471-131
Unser Zeichen: II / 10 Go/Lg
Ihre Nachricht vom: 24. Januar 2014
Ihr Zeichen: 61 26 81 Sd/Wo
Datum: 18. Februar 2014



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 "Nautikstraße" in der Ortschaft Birgelen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Sendke,

die Handwerkskammer Aachen begrüßt die Aufnahme der Emissionen der Bootswarft in die "Kennzeichnungen und Hinweise" im Rahmen der textlichen Festsetzungen.

Nach Rücksprache mit dem Betriebsinhaber - Herrn Schuhwirt - halten wir unsere vorgetragenen Bedenken aufrecht und verweisen auf seine Berichte über Geruchsbeschwerden (auch in letzter Zeit), die den von uns geschilderten Emissionskonflikt belegen und zeigen, dass das vorliegende Geruchsgutachten den Konflikt durch heranrückende Wohnnutzung (auch im Mischgebiet) nicht entschärfen oder sogar lösen kann.

Mit freundlichen Grüßen
Handwerkskammer Aachen
i. A.

Dipl.-Ing. Ulrich Gorny

Handwerkskammer Aachen

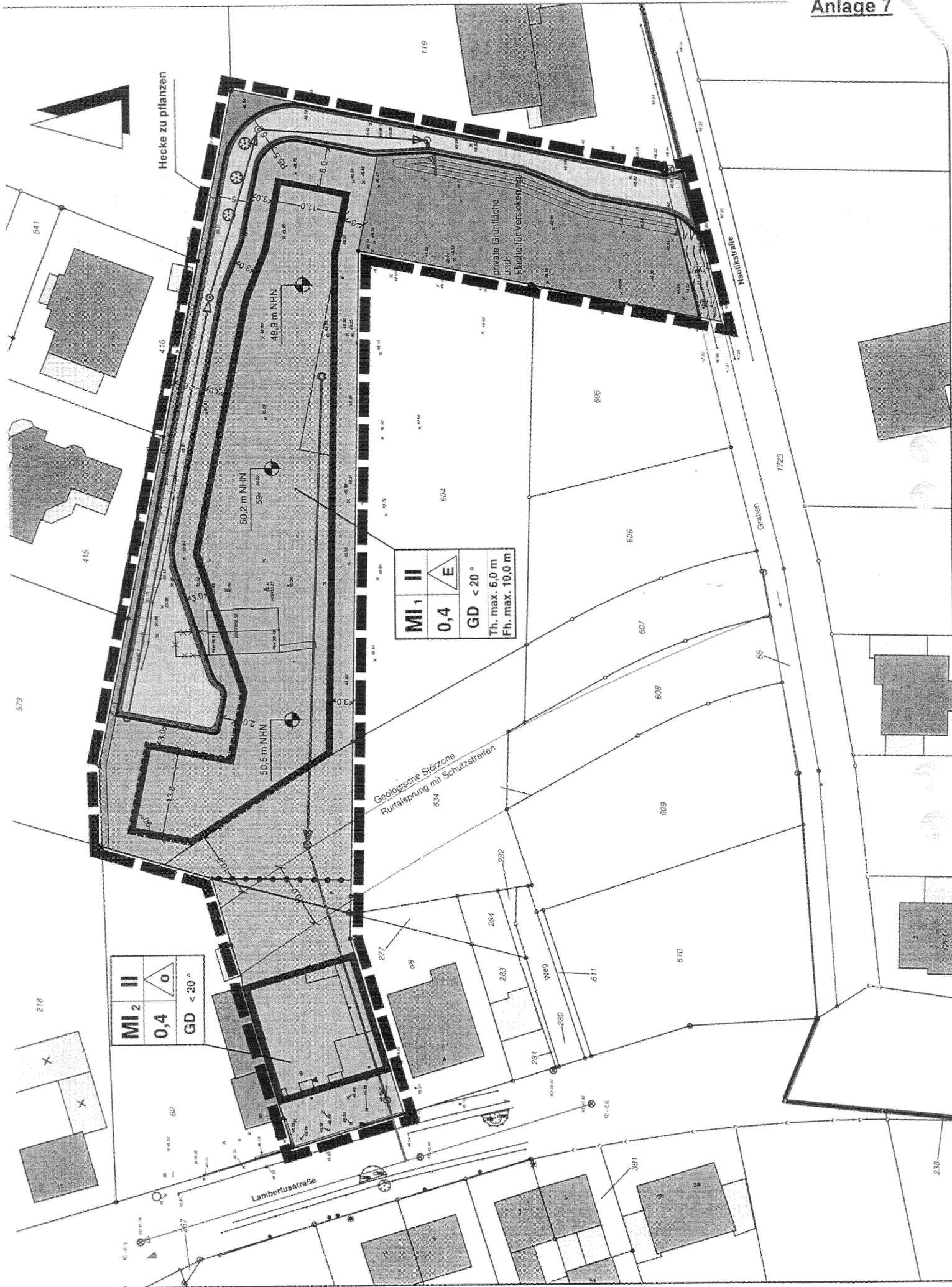


Reg.-Nr.: Q1 0109082

Aachener Bank
BLZ 39060180
Konto 320403022
BIC GENODE33
IBAN DE41 3906 0180 0320 4030 22

Sparkasse Aachen
BLZ 390 600 00
Konto 141
SWIFT-BIC AACSD33
IBAN DE30 3905 0000 0000 0001 41

UBL-IdNr. DE 229 646 663



Zeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs.2 Nr.1, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



- 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MI 1 Gliederung der Mischgebiete (vgl. textliche Festsetzungen)

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

- 0,4** 2.5. Grundflächenzahl
II 2.7. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Füllschema der Nutzungsschablone

MI	II
0,4	
GD < 20°	
Th. max. 6,0 m	
Fh. max. 10,0 m	

Art der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) - Bauweise
Dachform - Dachneigung
maximal zulässige Traufhöhe
maximal zulässig Firsthöhe

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



- 3.5. Baugrenze



- 3.1. offene Bauweise



- 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig

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



- 6.1. Straßenverkehrsflächen privat



- 6.2. Straßenbegrenzungslinie

9. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



9. private Grünflächen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)



- 10.1. Wasserflächen

15. Sonstige Planzeichen



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



- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

49,9 m NHN



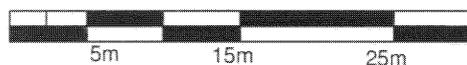
Bezugspunkt für die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen über Normalhöhennull (NHN)
(§ 18 Abs.1 BauNVO)

Stadt Wassenberg

___ . Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.81 "Nautikstraße"

Gemarkung: Birgelen, Flur: 13



Maßstab: 1: 500

**Stadt Wassenberg
Ortsteil Birgelen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81

„Nautikstraße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Mischgebieten ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet MI 1 wird wie folgt beschränkt:

- o maximale Traufhöhe 6,0 m über Bezugspunkt
- o maximale Firsthöhe 9,0 m über Bezugspunkt

Der Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO (BP über Normalhöhennull – NHN) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern und Dachneigungen < 20°.

4.0 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Mischgebiet MI 1 sind maximal 3 Wohngebäude mit je einer Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 25 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Kirschlorbeer o.ä.

6.0 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mittels Einleitung in eine Mulde über die belebte Bodenzone zu versickern.

Diese Mulde ist mit einem gedrosselten Abschlag an den vorhandenen Graben an der Nautikstraße anzuschließen.

Hierfür ist ein Antrag nach § 99 LWG „Anlagen in und am Gewässer“ bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

7.0 Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

C. Kennzeichnung und Hinweise

8.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)).

9.0 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtetes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB) erforderlich.

10.0 Wasserschutzgebiet

Das Bauvorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

11.0 **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „van Vlissingen“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia - Jacoba A“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. Inhaberin der Erlaubnis „Saxon 2“ ist die Dart Energy (Europe) Limited, Laurelhill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK7 9 JQ in Großbritannien. Inhaberin der Erlaubnis „van Vlissingen“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die in Rede stehende Fläche wird von der projektierten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurrandsprung“ tangiert. Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie sollte von einer Bebauung freigehalten werden.

Weiterhin ist die Planungsmaßnahme von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

12.0 **Immissionen**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb Dorrif. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.

13.0 Artenschutz

Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

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.