KREISVERWALTUNG * 52523 HEINSBERG

Stadt Wassenberg
Der Bürgermeister
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg
Eing.: 10. Jan. 2018
Amt: BM/61

Kreis HEINSBERG
.....Der Landrat

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
Geschäftszeichen: 66 12 18/112/17/wi

Frau Windeln
Zimmer-Nr.: 341
Tel.: (0 24 52) 13 – 61 09
Fax: (0 24 52) 13 – 61 95
E-Mail: monja.windeln@kreis-heinsberg.de

8. Januar 2018

Bebauungsplan Nr. 17 D „Gewerbegebietserweiterung Forst", 1. vereinfachte Änderung;
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
Ihr Schreiben vom 7. Dezember 2017, Az.: Fb 6 - 61 26 17 D

Sehr geehrter Herr Sendke,

zu dem o. a. Verfahren nehmen die **untere Naturschutzbehörde** sowie die **untere Wasserbehörde** wie folgt Stellung:

Untere Naturschutzbehörde

Gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) keine Bedenken.

Die uNB weist jedoch nochmal darauf hin, dass die 2008 von Herrn Dismon geforderte Ausgleichsfläche für die externe Kompensation des Defizites von 10.852 ökologischen Punkten bisher noch nicht benannt wurde. Dies ist umgehend nachzuholen, da ansonsten der Ausgleich für das Planverfahren nicht gesichert ist.

Untere Wasserbehörde

Niederschlagswasserbeseitigung

Nach Ziffer 4 der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Gegen diese Festsetzung bestehen aus fachlicher Sicht Bedenken.

Unmittelbar nördlich des Planbereiches befindet sich die Grundwassermessstelle Nr. 010404156 des Landesgrundwasserdienstes NRW, die seit 1990 wöchentlich gemessen wird. Dort wird der höchste gemessene Grundwasserstand mit 33,65 m

NHN und die Geländeoberkante an dieser Stelle mit 36,39 m NHN angegeben. Somit befindet sich der Grundwasserspiegel nachweislich bei 2,74 m unter Gelände.
Zudem liegt für den Planbereich eine geologische Stellungnahme des Institutes für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH vom 11.03.2008 vor, die diese Angaben bestätigt. Hier werden je nach Lage der Bohrung sogar Grundwasserflurabstände zwischen 1,60 (!) und 2,75 m unter GOK angegeben.

Somit sind auf einigen Grundstücken und nur in Einzelfällen großflächige Versickerungsanlagen möglich. Je nach Zuschnitt der Grundstücke fehlt aber dann ggf. der Platz für eine derartige Anlage.
Mulden- und Rigolensystem sind hier auf Grund des geringen Grundwasser-flurabstandes nicht genehmigungsfähig.

Insgesamt läuft damit die Festsetzung im Bebauungsplan ins Leere.

Alternativ besteht die Möglichkeit einer Ableitung der Niederschlagswässer in den Birgeler Bach. Hier sind dann aber Rückhaltemaßnahmen in Abstimmung mit dem WVER und ggf. eine Vorbehandlung erforderlich.
Ich empfehle deshalb, grundsätzlich die Übernahme des Niederschlagswassers in die städtische Kanalisation vorzusehen und nur im Einzelfall nach Vorprüfung der technischen Machbarkeit vom Anschluss- und Benutzungszwang zu befreien.

Eine Vorabstimmung mit der unteren Wasserbehörde wird in diesen Fällen empfohlen.

Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserhöchststand im Planbereich bis < 3,0 m unter Flur ansteigen. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern o. ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.
Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Grundwassermessstelle

Ich weise darauf hin, dass sich nördlich des Plangebietes die Grundwassermessstelle Nr. 010404156 des Landesgrundwasserdienstes NRW befindet. Die Messstelle hat die Koordinaten East: 299817; North: 5665394. Die Messstelle ist zu erhalten. Sofern Maßnahmen in diesem Bereich erforderlich sind, bitte ich, dies mit dem Landesgrundwasserdienst beim LANUV abzustimmen.

Einbau von RCL

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.
Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 12 und -61 45.
Auf Grund der hohen Grundwasserstände weise ich darauf hin, dass bei tiefgründenden Bauwerken ein Mindestabstand von 1,0 m zum Grundwasser einzuhalten ist.

Redaktioneller Hinweis:

Die Niederschlagswasserbeseitigung ist nach der Novellierung des Landeswassergesetzes vom 16.07.2016 im § 44 LWG geregelt. Der von Ihnen noch zitierte § 51a ist entfallen.

Die Stellungnahmen des Amtes für Bauen und Wohnen, des Gesundheitsamtes und des Straßenverkehrsamtes füge ich als Anlagen bei.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Weuthen

3 Anlagen

Eg. 18/Wal/17

DER LANDRAT
- Straßenverkehrsamt -
36 10 05

Heinsberg, 18.12.2017

Amt für Umwelt
und Verkehrsplanung

im Hause

Anforderung einer Stellungnahme zur öffentl. Auslegung gem. § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 17 D „Gewerbegebietserweiterung Forst" 1. Vereinfachte Änderung

Ihr Schreiben vom 14.12.2017 - Az.: 66 12 18 / 112/17/wi

Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Sollten Änderungen bzw. Neuanlagen von Zuwegungen vom/zum bestehenden Straßennetz erforderlich werden, bitte ich nach wie vor die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen rechtzeitig mit mir abzustimmen.

I. A.

Winkens

Eg 19.12.2017

Kreis Heinsberg
Der Landrat
Gesundheitsamt

Heinsberg, den 18.12.2017

Amt für
Umwelt und Verkehrsplanung
im Hause

Bebauungsplan Nr. 17 D „Gewerbegebietserweiterung Forst“ der Stadt Wassenberg

Ihr Schreiben vom 14. Dezember 2017, Geschäftszeichen: 66 12 18 / 112/17/wi

Gegen den o. a. Bebauungsplan der Stadt Wassenberg bestehen aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht keine Bedenken, wenn bei der Ansiedelung künftiger Gewerbetriebe die Abstandsliste eingehalten wird und somit gesundheitlich relevante Belästigungen der Anwohner nicht zu besorgen sind.

Im Auftrag

Ortmanns

KREISVERWALTUNG * 52523 Heinsberg

Amt für Umwelt
und Verkehrsplanung

im Hause

Amt für Bauen und
Wohnen

Frau Bongartz / Ci
Zimmer Nr.: 602
Tel.: 02452/136317
Fax: (02452)13 63 95
e-mail:
andrea.bongartz@kreis-heinsberg.de

Geschäftszeichen: 63-1822-2017

27.12.2017

Öffentl. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 17 D "Gewerbegebietserweiterung Forst", 1. vereinfachte Änderung

in Wassenberg, ~

Gemarkung
Flur
Flurstück

Ihr Schreiben vom 14. Dez. 2017, Az.: 66 12 18 / 112/17/wi

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz
Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen hierzu keine Bedenken, sofern nachfolgende Anforderungen umgesetzt werden:

1. Für den v. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich:

   a. offene Wohngebiete — 120 m – 140 m
   b. geschlossene Wohngebiete — 100 m - 120 m
   c. sonstige Gebiete — ca. 80 m.

   Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungs-anlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m" angegeben.
   Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist."

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)
unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlung (WS) Wochenendhausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) Gewerbegebiete (GE)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	24	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen.

   Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen. Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.

   Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.

5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.

6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW).

7. Für evt. Gebäude mittlerer Höhe werden Aufstell- und Bewegungsflächen u. a. für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen.

Planung

Aus Sicht der Bauaufsichtsbehörde werden keine Bedenken erhoben.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das v. g. Vorhaben **Bedenken**.

Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an einem Gewerbegebiet (GE) an. In dem angrenzenden Gewerbegebiet befinden sich Wohnhäuser (Betriebsleiterwohnungen). Hiervon südlich gelegen grenzt ein GI-gebiet an.

Gemäß der textlichen Festsetzungen zum o. g. Vorhaben sind Betriebsarten der Abstandsklasse IV, V und VI zugelassen. Bei bestimmten Voraussetzungen können auch Betriebe der Abstandsklasse des nächst größeren Abstandes zugelassen werden.

Durch das weiter südlich gelegene GI-gebiet und das angrenzende Gewerbegebiet werden die Wohnhäuser bereits mit relevanten Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vorbelastet.

In wieweit eine weitere Belastung durch zusätzliche Umwelteinwirkungen möglich ist, kann nur durch eine schalltechnische Prognose belegt werden.

Hierzu sind Emissionskontigente für das Vorhabengebiet idealerweise zu vergeben.

Nach Vorlage der Berechnungen kann eine immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Bongartz

Anlage 2

KREISVERWALTUNG * 52523 HEINSBERG

Fr. Bongartz

- im Amt -

Amt für Bauen und Wohnen

Herr Winkler / Wi
Zimmer Nr.: 617
Tel.: (02452)136352
Fax: (02452)13 63 95
e-mail:
dieter.winkler@kreis-heinsberg.de

Geschäftszeichen: **63-1822-2017**

20.02.2018

Bauherr: und Verkehrsplanung, ,

Ihr Zeichen:

Öffentl. Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 17 D "Gewerbegebietserweiterung Forst", 1. vereinfachte Änderung

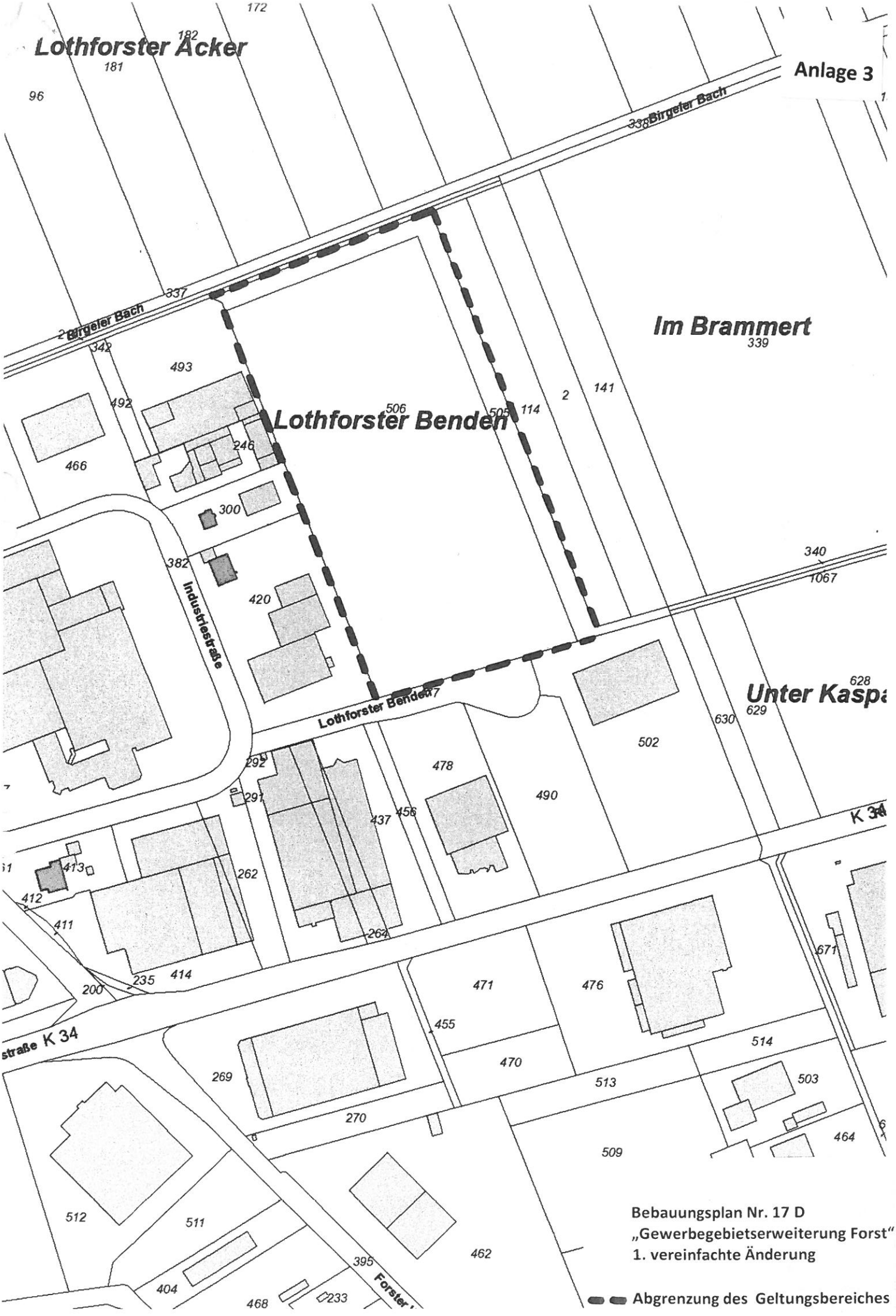
in Wassenberg, ~

Gemarkung:
Flur:
Flurstück:

Aufgrund zusätzlicher Informationen des Herrn Sendke (Stadt Wassenberg) vom 20.02.1018 kann eine neue Beurteilung des o. g. Vorhabens erfolgen. Meine Bedenken aus der Stellungnahme vom 27.12.2017 nehme ich hiermit zurück.
Aus immissionschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken mehr gegen das o. g. Vorhaben.

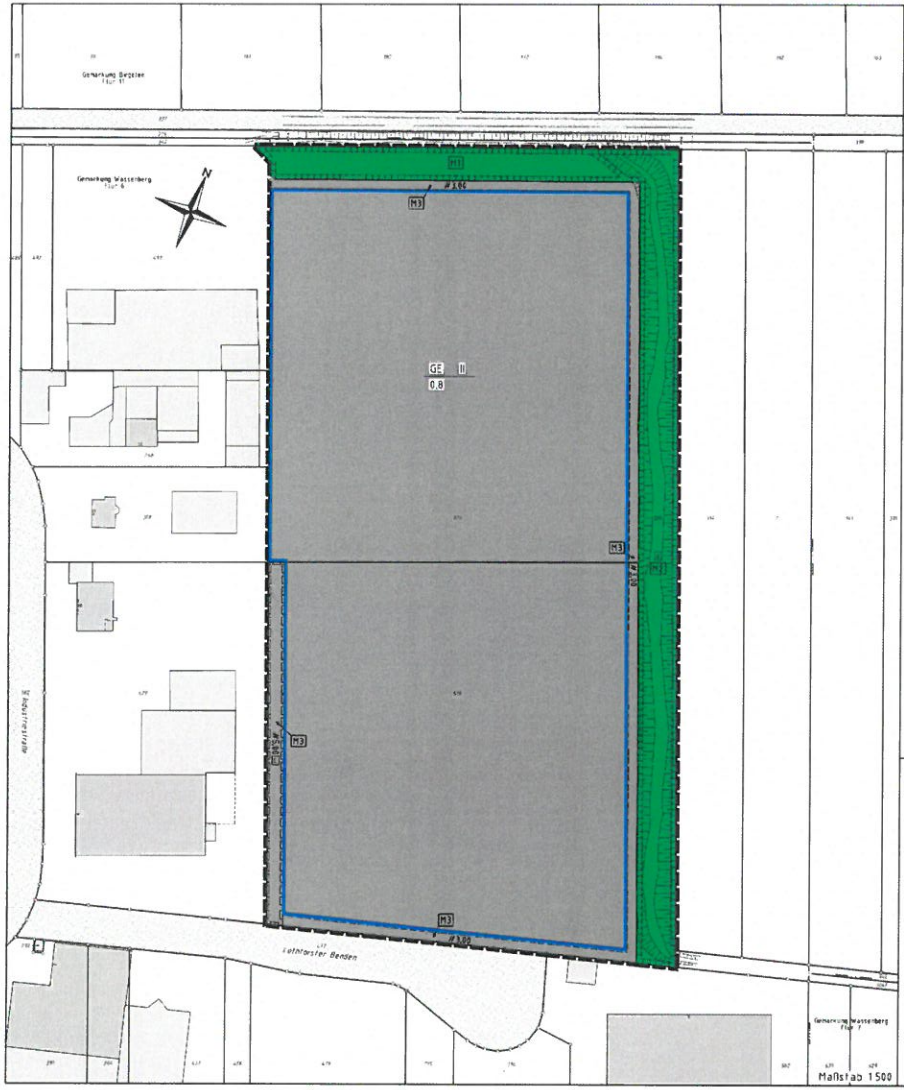
Mit freundlichen Grüßen
i. A.

Winkler



Bebauungsplan Nr. 17 D
„Gewerbegebietserweiterung Forst"
1. vereinfachte Änderung

Abgrenzung des Geltungsbereiches



Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB §§ 1 bis 11 der BauNVO

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Maßnahmen:

M1 Flächen zur gewerblichen Siedlungseingrünung als frei wachsende Gehölzhecke

M2 Umlegung und Ausbau des Molkereibaches als naturnahes Gewässer (bereits erfolgt)

M3 Flächen zur Gelände- und Zauneingrünung innerhalb der privaten gewerblichen Flächen zu den Maßnahmen M1 und M2

Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Nachrichtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)

Gebäude mit Hausnummer | 227 | Flurstück mit Flurstücksnummer

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 (BauO NRW)
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 (BekanntmVO)
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. Gebietsgliederung

Im Gewerbegebiet sind folgende Betriebsarten der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NW („Abstandserlass") vom 06.06.2007 (SMBl. NRW S. 263) nicht zulässig:

Betriebsarten der Abstandsklassen I, II und III und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Es können auch unter bestimmten Voraussetzungen im Einzelfall Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste oder Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden , 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 überschreiten und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.
Eine Ablichtung der o.a. Abstandliste ist der Begründung beigefügt.

2. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlage

Die Oberkante der baulichen Anlagen wird auf 13.00 m begrenzt und wird gemessen über der vorhandenen Geländeoberkante.

3. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

M 1 Pflanzung einer frei wachsenden Gehölzhecke zur Gewerbegebietseingrünung gem. BauGB 9 (1) 20

M 2 Umlegung und Ausbau des Molkereibaches gem. § 31 WHG unter Beachtung der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnaher Ausbau der Fließgewässer in NRW **(bereits erfolgt, siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan Stand Juli 2007)**

M 3 Pflanzung einer einreihigen freiwachsenden Gehölzhecke auf den privaten Grünflächen gem. § 9 (1) 20 BauGB

M 1 Flächen zur gewerblichen Siedlungseingrünung als frei wachsende Gehölzhecke

Bäume 1. Ordnung:
Al - Alnus glutinosa (Schwarzerle) Stb. o. Hst., 3 x v., m. B., H 250 - 300

Bäume 2. Ordnung:
Cb - Carpinus betulus (Hainbuche) Stb. o. Hst., 3 x v., m. Db., 16 – 18

Sträucher / Gehölze:

Ac	-	Acer campestre (Feldahorn)	Hei. 2 x v., o. B., 125/150
Cs	-	Cornus sanguinea (roter Hartriegel)	2 x v., o. B., 60/100
Cv	-	Corylus avellana (Haselnuss)	2 x v., o. B., 60/100
Crm	-	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	2 x v., o. B., 60/100
Ee	-	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	2 x v., o. B., 60/100
Lv	-	Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster)	2 x v., o. B., 60/100
Rc	-	Rosa canina (Hundsrose)	2 x v., o. B., 60/100
Rf	-	Rhamnus frangula (Faulbaum)	2 x v., o. B., 60/100
Sa	-	Salix aurita (Ohrweide)	v. Str., o. B., 60/100
Sc	-	Salix caprea (Salweide)	v. Str., o. B., 60/100
Si	-	Salix cinerea (Aschweide)	v. Str., o. B., 60/100
Vo	-	Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)	2 x v., o. B., 60/100

Wildkrautfläche:
Rasensaatgutmischung RSM 7.12 für Trockenlagen

M 2 Umlegung und Ausbau des Molkereibaches als naturnahes Gewässer (bereits erfolgt)

Auf der mit M2 gekennzeichneten Fläche wird der Molkereibach umgelegt und als naturnahes Fließgewässer ausgebaut. Der Ausbau erfolgt nach der Richtlinie für naturnahe Unterhaltung und naturnahen Ausbau der Fließgewässer in Nordrhein-Westfalen.

Grundlage für den technischen Ausbau ist der Antrag gem. § 31 WHG durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. G. Kochs mit folgenden Einzelmaßnahmen:

- Verlauf in frei fließendem Gefälle
- unterschiedliche Grabenprofile und Böschungsneigungen
- Förderung der Gewässereigendynamik durch freie Mäander
- Sicherung der Spitzenabflüsse bei Starkregenereignisse
- Sohlensicherung durch Verringerung der Schubspannung
- Initialpflanzung mit bodenständigen Gehölzen
- Förderung der Sukzession
- Förderung und Pflege von uferbegleitenden Hochstauden und Wildkrautflächen

Für die Maßnahme M2 sind entsprechend der landschaftspflegerischen Konzeption (Plan 1125-4) folgende Pflanzarten mit Alternativen nach BauGB §9 (1) 20 festzusetzen:

Bäume 1. Ordnung:
Al - Alnus glutinosa (Schwarzerle) Stb. o. Hst., 3 x v., m. B., H 250 - 300

Sträucher / Gehölze:

Cs	-	Cornus sanguinea (roter Hartriegel)	2 x v., o. B., 60/100
Crm	-	Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	2 x v., o. B., 60/100
Ee	-	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	2 x v., o. B., 60/100
Rf	-	Rhamnus frangula (Faulbaum)	2 x v., o. B., 60/100
Sa	-	Salix aurita (Ohrweide)	v. Str., o. B., 60/100
Sc	-	Salix caprea (Salweide)	v. Str., o. B., 60/100
Si	-	Salix cinerea (Aschweide)	v. Str., o. B., 60/100
Vo	-	Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)	2 x v., o. B., 60/100

Die Bepflanzung ist als Initialpflanzung vorzunehmen. Durch entsprechende Pflege der Wildkraut- und Hochstaudenflächen ist die Sukzessionsmöglichkeit zu fördern. D. h. aufkommende bodenständige Gehölze sind bis zu einem Deckungsgrad zwischen 45 und 55 % der Fläche zu fördern und zu belassen. Die restlichen Flächen sind zu pflegen bzw. zu entkusseln.
Die Wildgrasflächen sind mit RSM 9110 oder RSM 7.3 einzusäen und 1 x im Jahr zu mähen. Der Schnitt sollte Ende eines jeden Jahres erfolgen, das Schnittgut ist auf den Flächen zu belassen.

M 3 Flächen zur Gelände- und Zauneingrünung innerhalb der privaten gewerblichen Flächen zu den Maßnahmen M1 und M2

Bäume 2. Ordnung:
Ac - Acer campestre (Feldahorn) H. 2 x v., m. B., 150/175
Cb - Carpinus betulus (Hainbuche) S., 3 x v., m. B., H 200/350

Sträucher / Gehölze 3. Ordnung:
Cm - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) 2 x v., o. B., 60/100
Cs - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) 2 x v., o. B., 60/100
Lv - Ligustrum vulgare (gewöhnlicher Liguster) 2 x v., o. B., 60/100

Wildkrautfläche:
Rasensaatgutmischung RSM 7.12 für Trockenlagen

Pflege
Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

- Sämtliche Pflanzungen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggf. zu ersetzen.
- Die Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Die Wildkrautflächen sind, wenn nicht anders festgelegt, 2 x pro Jahr zu mähen, das Schnittgut ist liegen zu lassen. Der erste Schnitt sollte nicht vor dem 15 Juni eines jeden Jahres erfolgen.
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

Zeitlicher Rahmen
Sämtliche Pflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme durchgeführt sein.

Ausnahmen
Zur Erschließung der Grundstücke können innerhalb der mit M 1 und M 3 gekennzeichneten Flächen, Zufahrten mit einer Breite von max. 10.0 m befestigt werden.

Hinweise:

Archäologie
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege ist unverzüglich zu informieren.

Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Grundwasser
Der Grundwasserstand befindet sich 1-3 m unter Flur.
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. Hierzu sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Baugrundverhältnisse
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Vorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau", der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2

Aufstellungsbeschluss
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am .... für den Bebauungsplan Nr. 17 D "Gewerbegebietserweiterung Forst" 1. vereinfachte 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

Winkens
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

Winkens
Bürgermeister Siegel

Kartengrundlage
Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katasternachweis 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

Winkens
Bürgermeister Siegel

Übersicht

Stadt Wassenberg

Bebauungsplan Nr. 17 D
„Gewerbegebietserweiterung Forst"
1. vereinfachte Änderung

Gemarkung: Wassenberg Flur 6
Maßstab 1:500
Stadt Wassenberg
Fachbereich Planen und Bauen

I.A. Norbert Sendke

Anlage 4

STADT WASSENBERG

Bebauungsplan Nr. 17 D „Gewerbegebietserweiterung Forst“, 1. vereinfachte Änderung

Begründung

1. Allgemeines

Am 07.09.2016 hat der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 17 D „Gewerbegebietserweiterung Forst“ in einem 1. vereinfachten Änderungsverfahrens zu ändern. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen.

2. Bestehende Situation / Bisherige Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Weitere Festsetzungen sind die GRZ von 0,8, eine Beschränkung auf zwei Vollgeschosse, eine Geschossflächenzahl von 2,0, die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen sowie die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen mit 11,0 m als Höchstmaß.

3. Erfordernisse der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 17 D „Gewerbegebietserweiterung Forst“ ist seit dem Jahre 2008 rechtsverbindlich.

Zur inneren Erschließung des Plangebietes wurde seinerzeit eine Erschließungsstraße mit großzügig dimensionierter Wendeanlage festgesetzt. Der Bau dieser Erschließungsanlage mit Wendehammer wurde in Kenntnis von beabsichtigten Betriebserweiterungen zweier Gewerbebetriebe bislang zurückgestellt. Zwischenzeitlich wurde nun das Grundstück an zwei

Gewerbetriebe zwecks Betriebserweiterung veräußert. Hierdurch wird der Bau der im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsstraße mit Wendehammer hinfällig.

Eine 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes ist deshalb erforderlich.

4. Änderungsinhalt

Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 D „Gewerbegebietserweiterung Forst" hat zum Inhalt, die festgesetzte Erschließungsstraße mit Wendehammer aufzugeben und das Baufenster dementsprechend anzupassen sowie eine Überfahrtsmöglichkeit über den festgesetzten Grünstreifen in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen.

Alle weiteren Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bleiben von der 1. vereinfachten Änderung unberührt und behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Wassenberg, den 06.03.2018

STADT WASSENBERG
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Sendke