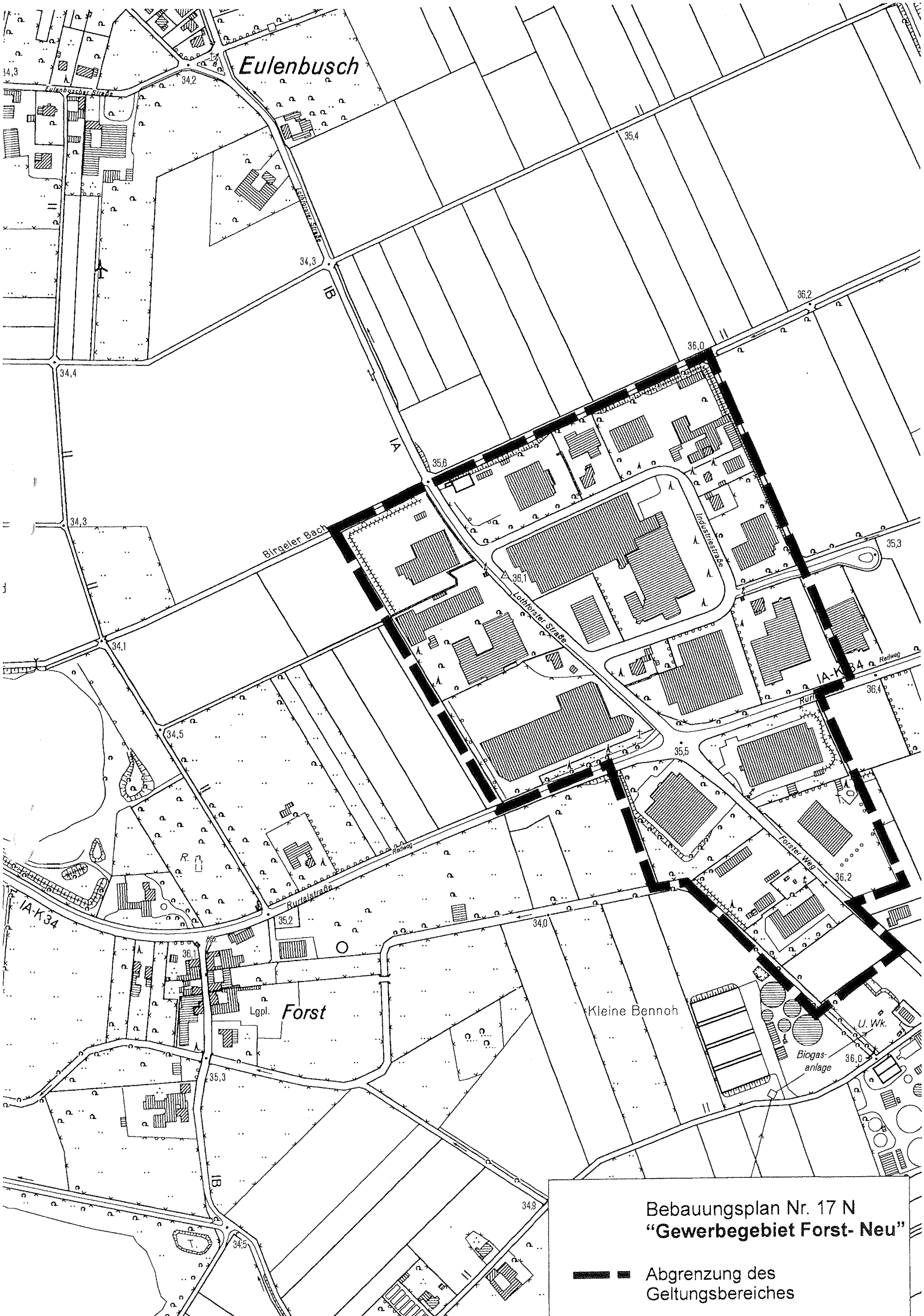
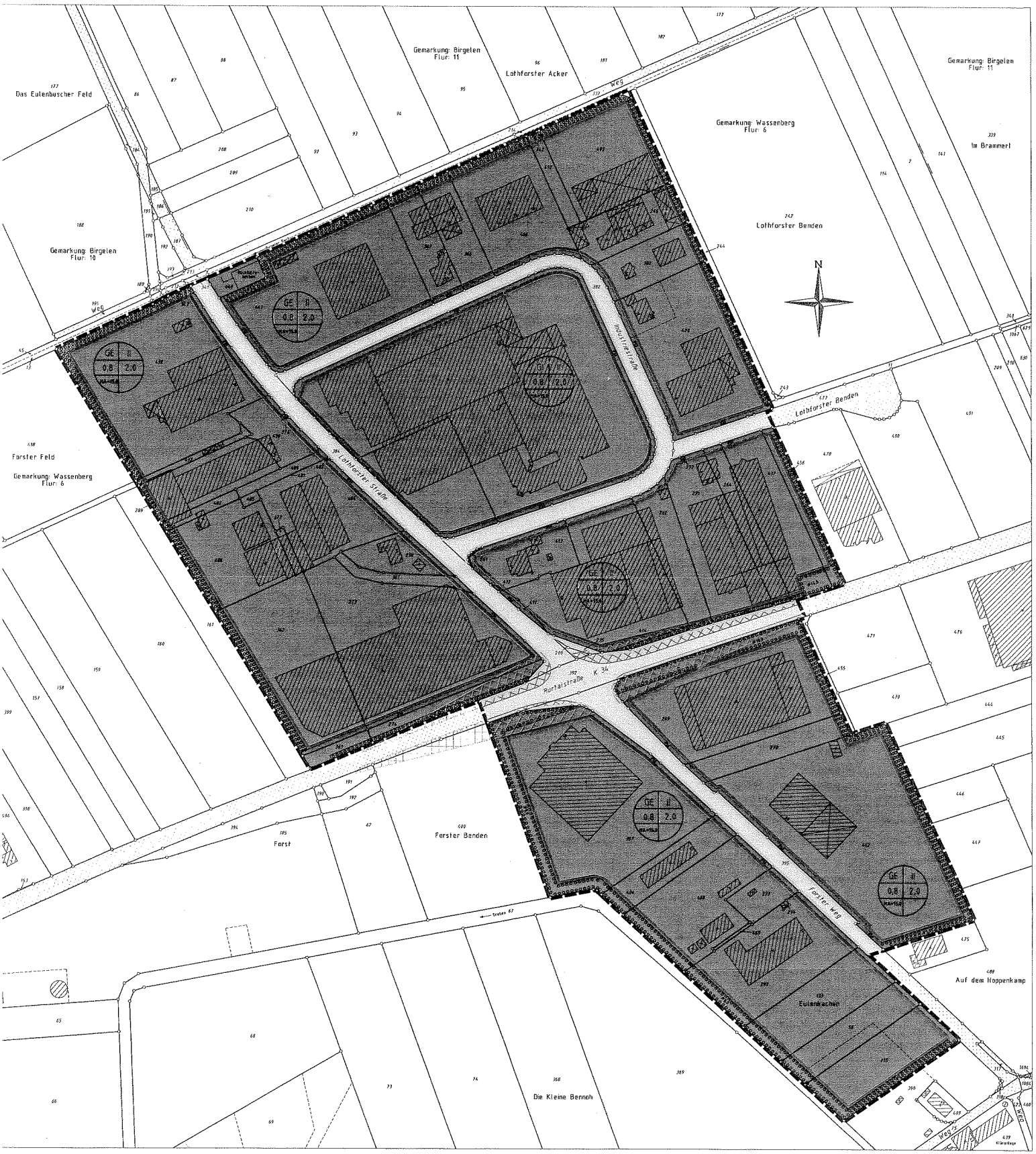

Eulenbusch
Eulenbuscher Straße
Lohforster Straße
Birgeler Bach
Industriestraße
Rurtalstraße
Forster Weg
Radweg
IA-K34
Forst
Lgpl.
Kleine Bennoh
Biogas-
anlage
U. Wk.
Teiche
Bebauungsplan Nr. 17 N
"Gewerbegebiet Forst- Neu"
Abgrenzung des
Geltungsbereiches


Gemarkung: Birgelen
Flur: 11
Lothforster Acker
Weg
Gemarkung: Birgelen
Flur: 11
Das Eulenbuscher Feld
Gemarkung: Wassenberg
Flur: 6
Im Brammert
Lothforster Benden
Gemarkung: Birgelen
Flur: 10
N
GE II
0,8 2,0
Industriestraße
Lothforster Straße
Lothforster Benden
Forster Feld
Gemarkung: Wassenberg
Flur: 6
Rurtalstraße
K 34
Forst
Forster Benden
Forster Weg
Auf dem Hoppenkamp
Eulenkachen
Die Kleine Bennoh
Weg

Planzeichenlegende

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

GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
GI	Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

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

0,8	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
2,0	Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
HA=15,0m	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen, auf denen Bepflanzungen nur bis 1,00m Höhe zulässig sind.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.2 Gebietsgliederung

Das Plangebiet gliedert sich gemäß §§ 8 u. 9 BauNVO in Gewerbegebiete und ein Industriegebiet.

1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen ist die nächstgelegene Straßenverkehrsfläche. 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.

1.4 Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

In den Gewerbegebieten sowie im Industriegebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Müllumladestationen, Recyclinganlagen und vergleichbare Anlagen zur Lagerung, Sortierung und Verarbeitung von Abfallprodukten sowie von Gift- und Gefahrstoffen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 u. 3 sowie § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

In den Gewerbegebieten sowie im Industriegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.6 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) übersteigen.
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:

tagsüber	65 dB(A)
nachts	60 dB(A).

Der erforderliche Nachweis ist vor Baubeginn der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen.

2. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebiets sind ergänzend zu den Bestandsgehölzen folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Pflanzung einer frei wachsenden, zwei- bis fünfreihigen Gehölzhecke zur Gewerbeeingrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sämtliche Anpflanzungen sind unter Beachtung der Grenzabstände gemäß Nachbarschaftsrecht NRW durchzuführen. Die obigen Maßnahmen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen. In den festgesetzten Bereichen spielen sowohl gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung als auch landschaftsökologische Belange eine gleichrangige Rolle.
Für die Maßnahme M 1 sind folgende Pflanzenarten mit möglichen Alternativen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festzusetzen:

Bäume 1. Ordnung:

AP - Acer platanoides (Spitzahorn)	Stb. o. Hst., 3 x v., m. Db., 16 / 18
FR - Fraxinus excelsior (Esche)	Stb. o. Hst., 3 x v., m. Db., 16 / 18
PR - Prunus avium (Vogel-Kirsche)	S., 3 x v., m. Db., 2 GrSt., 250 / 300
Q - Quercus robur (Hainbuche)	Stb. o. Hst., 3 x v., m.Db., 16 / 18

Bäume 2. Ordnung:

Cb - Carpinus betulus (Hainbuche)	Stb. o. Hst., 3 x v., m. Db., 16 / 18
Ac - Acer campestre (Feldahorn)	v. He, 2 x v. m. B., 200 / 225
S - Sorbus aucuparia (Eberesche)	S., 3-4 Grdst., 3 x v., m.B., 250 / 300

Sträucher / Gehölze:

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
Vo - Viburnum opulus (gemeiner Schneeball)	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 Sträucher und Heister sind mit einem Pflegeschnitt zu versehen.
- Die Schnittmaßnahmen sind zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchzuführen.
- Die Rasenflächen sind regelmäßig zu mähen, das anfallende Schnittgut ist zu entfernen.
- Die Schnitthecken sind einmal pro Jahr zu schneiden, das anfallende Schnittgut ist zu entfernen.
- Die Baumkronen sind in den darauf folgenden Jahren mit einem Erziehungsschnitt zu versehen.
- Die weitere Pflege ist den Erfordernissen anzupassen.

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

3. Hinweise

3.1 Archäologie

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist unverzüglich zu informieren.

3.2 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.

3.3 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.

3.4 Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften 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 Nordrhein-Westfalen zu beachten.