



Vorentwurf
21. August 2023

Bebauungsplan Nr. 34 Gewerbe- und Industriepark Buchholtwelmen - 6. Änderung -



Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

| Baugebiet | Bauweise |
|------------------------|----------|
| Höhe baulicher Anlagen | |

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

| | |
|----|-----------------|
| GI | Industriegebiet |
| GE | Gewerbegebiet |

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

| | |
|-----|--|
| 0,8 | Grundflächenzahl |
| GH | maximale Höhe baulicher Anlagen über NormalhöhenNull (NHN) |

BAUWEISE, BAUGRENZE

| | |
|---|--|
| a | abweichende Bauweise: offene Bauweise mit Baukörperlänge über 50 m |
| — | Baugrenze |

VERKEHRSFLÄCHEN

| | |
|---|------------------------------------|
| ■ | öffentliche Straßenverkehrsflächen |
| ■ | private Straßenverkehrsfläche |

GRÜNFLÄCHEN

| | |
|---|------------------------|
| ■ | öffentliche Grünfläche |
|---|------------------------|

PFLANZBINDUNGEN UND ANPFLANZUNGEN

| | |
|---|-------------------------------------|
| ● | Bindungen für den Erhalt von Bäumen |
| ● | Anpflanzung von Bäumen |

FLÄCHEN für den besonderen Nutzungszweck

| | |
|---|-----------------------|
| ■ | Betriebsgleis Gewerbe |
| ■ | Stammgleis Kreisbahn |

GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

| | |
|--------|---|
| GFLr e | Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Gleisbetreibers (Betriebsgleis) |
| GFLr f | Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers |

SONSTIGE PLANZEICHEN

| | |
|-----|---|
| □ | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| ⋯ | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen |
| 6.2 | Nummer der 6. Änderung (s. Begründung) |

Planungsrechtliche Festsetzungen

(NUR ÄNDERUNGEN)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiete
k) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauNVO sind in allen Industriegebieten (GI 1, GI 2, GI 3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
l) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 9 Abs. 1 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 3) Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen (z.B. Mietlagergaragen) nicht zulässig.
1.2 Gewerbegebiete
g) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig.
h) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 BauNVO sind in allen Gewerbegebieten (GE 1, GE 2, GE 3) Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen (z.B. Mietlagergaragen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Industriegebiete
d) Es sind mind. 20 % der Grundstücksfläche von Versiegelung freizuhalten und als Grünfläche herzustellen. Für die Bepflanzung sind folgende Flächenanteile einzuhalten: Bäume aus Pflanzliste 1 Absatz 2 zu insgesamt 33%. Die übrigen Flächen sind mit Bodendeckern aus Pflanzliste 1 Absatz 3 und Wasser/Rasen zu gestalten. Diese Festsetzung gilt auch für alle mit A festgesetzten Teilflächen.
2.2 Gewerbegebiete
d) Es sind mind. 20 % der Grundstücksfläche von Versiegelung freizuhalten und als Grünfläche herzustellen. Für die Bepflanzung sind folgende Flächenanteile einzuhalten: Bäume aus Pflanzliste 1 Absatz 2 zu insgesamt 33%. Die übrigen Flächen sind mit Bodendeckern aus Pflanzliste 1 Absatz 3 und Wasser/Rasen zu gestalten. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2.b begrunte Flächen (A-Flächen) sind auf die mind. 20% unversiegelten Grundstücksflächen anrechenbar.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

a) Leitungsrecht zugunsten der RMR Rhein-Main-Rohrleitungs- und Transportgesellschaft mbH Godorfer Hauptstr. 186, 50997 Köln.
Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht enthält das Recht für die RMR Rohrleitungsgesellschaft mbH, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Mineralölproduktfernlleitung mit Fernwirkkabel und Leitungszubehör zu errichten und zu betreiben. In dem einge tragenen 10 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet, keine über die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdarbeiten durchgeführt, keine Bäume oder tief wurzelnden Sträucher gepflanzt oder sonstiger Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden. Es gelten folgende Beschränkungen und Verbote:
• Bau- und Schachtarbeiten aller Art (z. B. Errichtung von Gebäuden, Mauern, usw.)
• Niveauveränderungen wie Aufschüttungen oder Abgrabungen
• Abbau von Bodenkörnern (z. B. Kies, Sand, Ton, Torf usw.)
• Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern
• Aufstellung von geerdeten Masten, Pfählen, Pfosten, Pfeilern und ähnlichem
• Untergrounding, Weibergsdrungen/-Regelungen, Maulwurfstrünungen, und ähnliches über eine im Einzelfall zu bestimmende Tiefe hinaus
• Einleitung aggressiver Abwässer
• Befahren mit Fahrzeugen, die schwerer sind als übliche landwirtschaftliche Fahrzeuge
• Rammarbeiten, Bohrungen und Sprengungen (letztere bedürfen auch außerhalb des Schutzstreifens einer Abstimmung mit RMR)
• sowie alle sonstigen Maßnahmen, durch die die Sicherheit der RMR-Anlagen gefährdet und der Zugang nachhaltig beeinträchtigt werden kann.
b) Leitungsrecht zugunsten der Westnetz Florianstraße 15-21 44139 Dortmund
Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht b enthält das Recht für die RWE-Energie AG, auf den hierfür festgesetzten Flächen Hochspannungsleitungen zu errichten und zu betreiben. Der eingetragene Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Geländeveränderungen und Pflanzungen in den Schutzstreifenbereichen der Hochspannungsleitungen sind frühzeitig mit der RWE-Energie Aktiengesellschaft abzustimmen. Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern in den Schutzstreifen der Hochspannungsleitungen sind die Vorgaben des Netzbetreibers für die Endwuchshöhe einzuhalten.
c) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hünxe Dorstener Straße 24, 46569 Hünxe
Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht c enthält das Recht für die Gemeinde Hünxe, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Abwasserdruckrohrleitung zu errichten und zu betreiben. Der eingetragene, 7 m breite Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. In dem Schutzstreifen dürfen keine Bäume oder tiefwurzelnden Sträucher gepflanzt werden.
d) Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gemeinde Hünxe, Dorstenerstraße, 46569 Hünxe
Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht d enthält das Recht für die Gemeinde Hünxe, die hierfür festgesetzten Flächen zur Bewirtschaftung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu begeben und zu befahren.
e) Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Gleisbetreibers
Die Fläche GFLr e in der neu festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche (Flurstücke 184, 187) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Gleisbetreibers zu belasten.
f) Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Grundstückseigentümers
Die Fläche GFLr f in der Fläche für den besonderen Nutzungszweck 'Betriebsgleis' ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Gewerbenutzers Flurstück 268, 269 (LGI Logistikzentrum Hünxe) zu belasten.

7. Vorkehrungen zum Schutz von

schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34 Schachtungs- und Gründungsarbeiten für die Errichtung baulicher Anlagen und das Verlegen von Leitungen nur bis auf max. 22 m ü. NHN zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz von

schädlichen Umwelteinwirkungen

II Gestalterische Festsetzungen

gem. § 81 BauONW

c) Einfriedungen, die im Bereich von A-Flächen errichtet werden, müssen einen Öffnungsanteil von gleichmäßig mindestens 50% erhalten.
Die Einfriedungen sind dauerhaft zu begrünen.

Hinweise

Bei Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen durch bauliche Anlagen, untergeordnete Gebäudeteile, Werbeanlagen, Antennenanlagen etc. sind die Bauherren gehalten, Rücksprache mit der Wehrbereichsverwaltung West, Dez. III 4, Postfach 301054 in 40410 Düsseldorf zu nehmen.
Bei Baumaßnahmen, die sich in unmittelbarer Nähe des Schutzstreifens befinden, ist der Beginn der Bauarbeiten mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen Westnetz GmbH, Regionalzentrum Niederrhein, Netzplanung, Reeser Landstraße 41, 46463 Weel.

Textliche Festsetzungen der 1. bis 5. Änderung und

Pflanzlisten, s. Begründung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV NRW 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)



Bebauungsplan Nr. 34 Industrie- und Gewerbepark Buchholtwelmen 6. Änderung



Gemarkung: Buchholtwelmen
Maßstab: 1:1.000
Flur: 8, 13
Fassung vom 21.08.2023