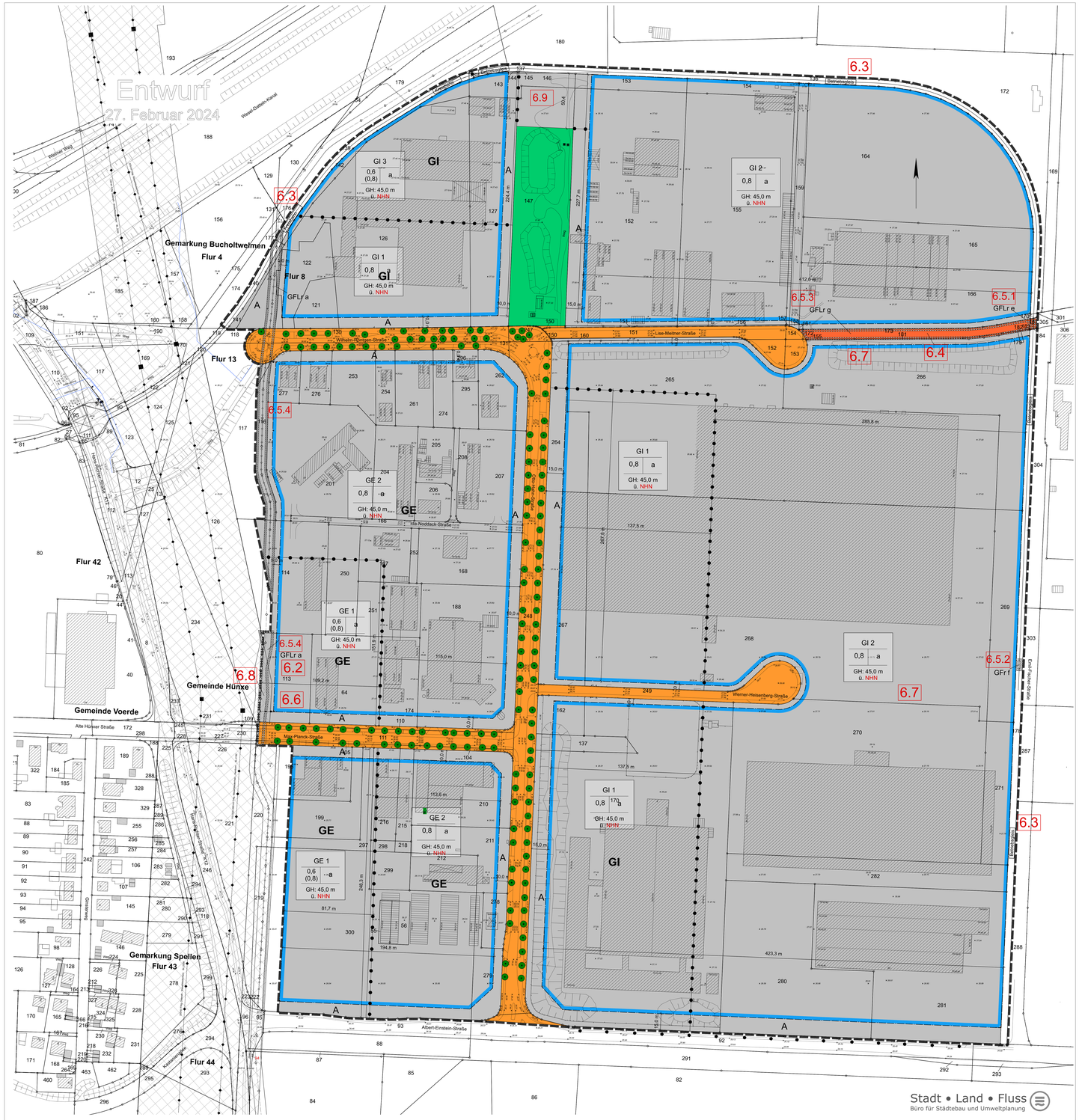

Bebauungsplan Nr. 34
Gewerbe- und IndustrieparkBucholtwelmen
- 6. Änderung -

Hünxe GEMEINDE

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

Baugebiet

Grundflächenzahl	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)

GFr f Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

6.2 Nummer der 6. Änderung (s. Begründung)

Schutzbereich Hochspannungsleitungtstrassen

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 Industriegebieten (GI 1, GI 2, GI 3) Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht in einem räumlich-funktionellen 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) 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) Lagerhäuser und Lagerplätze, die nicht in einem räumlich-funktionellen 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 Wiese/Rasen zu gestalten.
Diese Festsetzung gilt auch für alle mit A festgesetzten Teilflächen.

2.2 Gewerbegebiete

c) 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 Wiese/Rasen zu gestalten.
Diese Festsetzung gilt auch für alle mit A festgesetzten Teilflächen.

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 a enthält das Recht für die RMR Rohrleitungsgesellschaft mbH, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Mineralölproduktenfernleitung mit Fernwirkkabel und Lei tungszubehör zu errichten und zu betreiben. In dem einge tragenen 10 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet, keine über die für die landwirtschaftliche Nut zung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdar beiten durchgeführt, keine Bäume oder tief wurzelnden Sträucher gepflanzt oder sonstiger Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Anlage gefährden, vorgenommen werden.
Der Schutzstreifen darf aufgrund möglicher Notfall- und Instandhaltungsmaßnahmen an der Rohrfernleitung nicht als Lager- oder dauerhafte Abstellfläche genutzt werden.
Vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten innerhalb des RMR-Schutzstreifens ist eine Fremdleitungserkundung einzuholen (www.bil-leitungsauskunft.de).
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 Bodenvorkommen (z. B. Kies, Sand, Ton, Torf usw.)
- Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern
- Aufstellung von gegründeten Masten, Pfählen, Pfosten, Pfeilern und ähnlichem
- Untergrundlockerung, Weinbergsrodungen/-Regelungen, Maulwurfsträungen, 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 festge setzten 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 festge setzten Flächen eine unterirdische Abwasserdruckrohrlei tung 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, Dorste nerstraße, 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 begehen und zu befahren.

e) Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Gleisbetreibers
Die Fläche GFr 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 GFr 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.

g) Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger / Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Not- und Rettungsfahrten
Die Fläche GFLr g in der neu festgesetzten privaten Straßenverkehrsfläche (Flurstücke 184, 187) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger sowie mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten von Not- und Rettungsfahrten 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.

II Gestalterische Festsetzungen gern.§ 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 Gebäudetteile, 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, Rheiser Landstraße 41, 46483 Wesel.

Eingriffe in oder Vorhaben mit Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel (Bereich 66-1-2 Wasserwirtschaft) abzustimmen.

Das anfallende Regenwasser ist in die vorhandene Regenwasserkanalisation einzuleiten. Versickerung von Regenwasser ist nicht zulässig. Genehmigungen für Versickerungen sind im Einzelfall mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel (Bereich 66-1-2 Wasserwirtschaft) abzustimmen

Textliche Festsetzungen der 1. bis 5. Änderung und Pflanzlisten, s. Begründung

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 beschlossen.

Hünxe, den .....

(Bürgermeister)

2. Kartengrundlage
Die vorliegende Planunterlage wurde angefertigt auf Basis des Datenbestandes der amtlichen Liegenschaftskarte (ALK).
Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Die geometrische Eindeutigkeit der städtebäulichen Planung wird bescheinigt.
Stand der Katasterangaben:

Dinslaken, den .....

(Dipl.-Ing. T. Faulenbach, ÖbVI)

3. Entwurf und Verfahrensbetreuung

Stadt • Land • Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstrasse 32 • 53113 Bonn
0228 9239724 • info@sll-bonn.de
Bonn, den .....

Dipl.-Ing. G. Wallraven

4. Frühzeitige Beteiligung
Ort und Dauer der frühzeitigen Beteiligung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... über die Planung unterrichtet und ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hünxe, den .....

(Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung
Der Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Hünxe hat in seiner Sitzung am ..... die öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom ..... bis einschließlich .....
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme bis einschließlich ..... aufgefordert.

Hünxe, den .....

(Bürgermeister)

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hünxe hat die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34, bestehend aus Planzeichnung und Begründung nach Prüfung der Stellungnahmen in seiner Sitzung am ..... als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

Hünxe, den .....

(Bürgermeister)

7. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan bei der Gemeinde Hünxe, Dorstener Straße 24 während der Dienststunden von Jedermann eingesehen werden kann.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hünxe, den .....

(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172)
- 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)

Hünxe GEMEINDE

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

Gemarkung: Bucholtwelmen — Flur: 8, 13
Maßstab: 1:1.000 — Fassung vom 27.02.2024