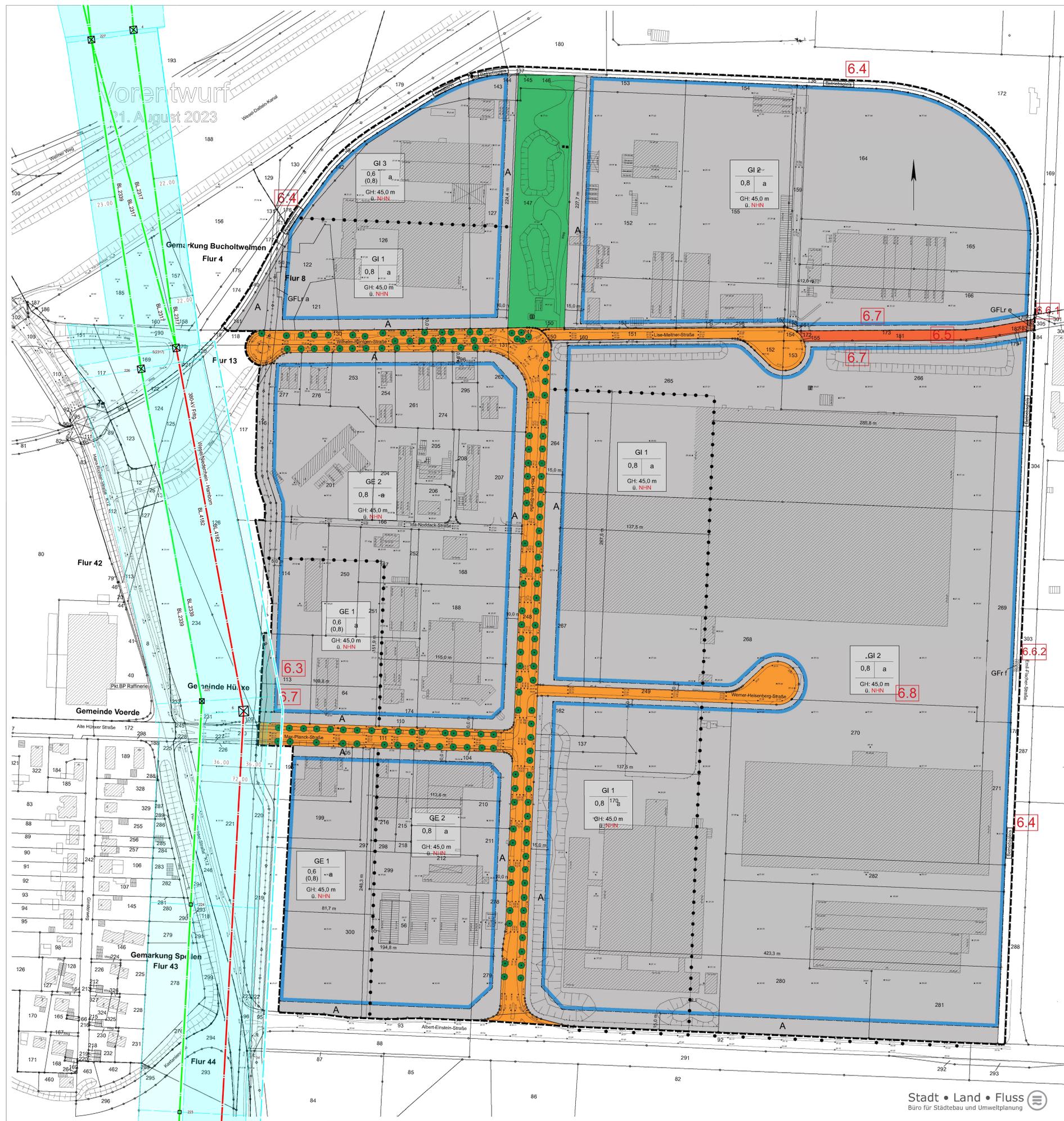


Bebauungsplan Nr. 34 Gewerbe- und Industriepark Bucholtswelmen - 6. Änderung -



Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGSSCHLÜSSEL

Grundflächenzahl	Bauweise
Baugebiet	
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

VERKEHRSLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- private Straßenverkehrsflächen

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

- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Gleisbetreibers (Betriebsgleis)
- Geh- und Fahrrecht zugunsten des Grundstückseigentümers

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Bestandssicherung Leitungen	
Art	Verfahren
Leitung	1:1000
Abwasser	1:1000
Gas	1:1000
Strom	1:1000

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 Betriebspersonen 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-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) Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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-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 Wiese/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 Wiese/Rasen zu gestalten. Gemäß textlicher Festsetzung 1.2.b begrünzte Flächen (A-Flächen) sind auf die mind. 20% unversiegelten Grundstücksflächen anrechenbar.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

- a) Leitungsrecht zugunsten der RMR Rhein-Main-Rohrleitungen 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 Abwasserdruckleitung zu errichten und zu betreiben. In dem eingetragenen 10 m breiten Schutzstreifen dürfen keine Gebäude errichtet, keine über die für die landwirtschaftliche Nutzung erforderliche Bodenbearbeitung hinausgehenden Erdbearbeitungen durchgeführt, keine Bäume oder tief wurzelnden Sträucher gepflanzt oder sonstiger Eingriffe, 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 Bodenvorkommen (z. B. Kies, Sand, Ton, Torf usw.)
 - Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern
 - Aufstellung von geerdeten Masten, Pfählen, Pfosten, Pfeilern und Ähnlichem
 - Untergrundlockerung, Weinbergrodeln/-Regelungen, Mauwurfssträngen, 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 nachtaglich beeinträchtigt werden kann.
- b) Leitungsrecht zugunsten der Westnetz Florianstraße 15-21 44139 Dortmund. Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht 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 Schutzstreifenbereich 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 Netzleiters für die Endnutzung einzuhalten.
- c) Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Hünxe Dorstener Straße 24, 46569 Hünxe. Das im Bebauungsplan vorgesehene Leitungsrecht enthält das Recht für die Gemeinde Hünxe, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Abwasserdruckleitung 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, Dorstener Straße, 46569 Hünxe. Das im Bebauungsplan vorgesehene Geh- und Fahrrecht enthält das Recht für die Gemeinde Hünxe, die hierfür festgesetzten Flächen zur Bewirtschaftung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zu begeben und zu betreiben.
- e) Geh- und Fahrrecht 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 (LG 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. 2,2 m ü. NHN zulässig.
- 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. 2,2 m ü. NHN zulässig.

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. 2,2 m ü. NHN zulässig.

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, 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, Freier Landstraße 41, 46483 Wesel.

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)
- Bauordnungsverordnung (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)
- Planzeichenerverordnung 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 Bucholtswelmen 6. Änderung

