

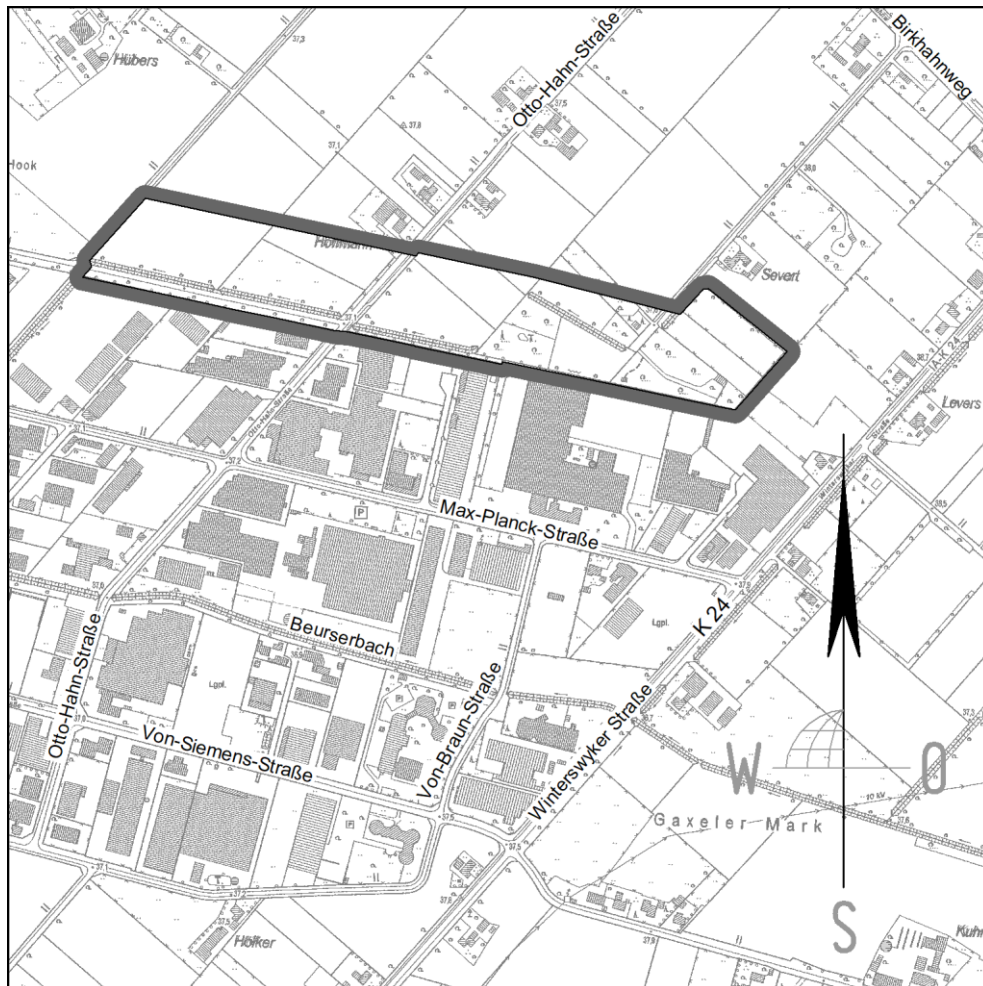
Bebauungsplan Nr. 25g „Industriegebiet Gaxel, 7. Erweiterung“

- Vorentwurf -

Maßstab 1:1000

_. Ausfertigung

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartenhintergrund: Land NRW (2019), Lizenz: dl-de/by-2-0
<https://www.opengeodata.nrw.de/produkte/geobasis/sp/dgk5/>

Zeichnerische
Ausführung:



SWO
STADTPLANUNG

ÖbVI Schemmer · Wülfing · Otte
Alter Kasernenring 12 · 46325 Borken · Tel. 0 28 61 / 92 01-0
www.swo-vermessung.de · info@swo-vermessung.de


Verfahrensstand:
Frühzeitige Unterrichtung der
Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und
frühzeitige Behörden- und sonstige
Trägerbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Druck: 22.10.2019
Stand: 22.10.2019

Projekt-Nr. 29087

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

 GI	Industriegebiet	(§ 9 BauNVO)
--	-----------------	--------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO


0,8 Grundflächenzahl

 9,0 Baumassenzahl

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO


 Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsflächen

 Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN; ANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND SONSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB


 Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen

 Abwasser


WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT; DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ; ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (z.B. § 1 (4) BauNVO)

 Parallele z.B. 3,0 Maßzahl in Metern (m)

z. B. GI 1 Teile eines Baugebietes, für die unterschiedliche Nutzungen festgesetzt sind.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB



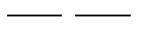
Gebäude vorhanden



Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücksgrenze geplant

Vreden

Gemarkungsname

Flur 1

Flurbezeichnung

124

Flurstücksnummer

• 78,6

Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
aus Befliegungsdaten (Laserscanning) Genauigkeit $\pm 0,2$ m



Abgrenzung der Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne

B-Plan Nr. 25

Bebauungsplankürzel

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 25g „Industriegebiet Gaxel, 7. Erweiterung“

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gliederung nach Abstandsliste

Zur Sicherung eines angemessenen Immissionsschutzes für die benachbarten Siedlungen sowie die Hofstellen und Wohnhäuser im Außenbereich wird das Industriegebiet nach § 9 BauNVO gem. § 1 (4) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wie folgt beschränkt:

a) In den mit GI 1 gekennzeichneten Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 - sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse V und VI der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

b) In den mit GI 1 gekennzeichneten Industriegebieten sind ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die übrigen Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden (beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen, Betriebsbeschränkungen wie Verzicht auf Nachtbetrieb oder positiv gestaltete Ableitbedingungen).

c) In den mit GI 2 gekennzeichneten Industriegebieten sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I - V der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 - sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsklasse IV und V der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

d) In den mit GI 2 gekennzeichneten Industriegebieten sind ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO die übrigen Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklasse V der Abstandsliste 2007 sowie Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig, sofern im Einzelfall nachgewiesen wird, dass schädliche Umweltauswirkungen an den schutzbedürftigen Nutzungen vermieden werden (beispielsweise durch besondere technische Maßnahmen, Betriebsbeschränkungen wie Verzicht auf Nachtbetrieb oder positiv gestaltete Ableitbedingungen).

1.2 Einzelhandel

a) Im Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 1 (5) BauNVO bzw. § 1 (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO ausgeschlossen.

1.3 Sonstige Nutzungsausschlüsse

a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

b) Gemäß § 1 Abs. 4, Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Betriebe und Anlagen mit Betriebsbereichen i. S. d. § 3 Abs. 5a BImSchG (Störfallbetriebe) ausgeschlossen.

1.4 bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist auf den Flurstücken Gemarkung Vreden, Flur 130, Flurstücke 14, 59, 60, 94, 95, 149 und 150 (Gewässer Nr. 402) eine industrielle Nutzung der Flächen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen erst zulässig, wenn das Gewässer Nr. 402 verlegt wurde.

Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist auf den Flurstücken Gemarkung Vreden, Flur 130, Flurstücke 13 und 140 (Wirtschaftsweg) eine industrielle Nutzung der Flächen sowie die Errichtung von baulichen Anlagen erst zulässig, wenn eine Wegeeinziehung nach Straßen- und Wegegesetz NRW erfolgt ist.

2. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

2.1 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB festgesetzten Flächen für die Regenrückhaltung können als offenes Becken oder als Staukasten ausgeführt werden.

2.2 Bei der Ausführung als Staukasten darf die jeweilige darüberliegende Fläche ausnahmsweise industriell als Parkfläche, Lagerfläche, Umfahrt o.ä. genutzt werden, sofern ein ausreichender Immissionsschutz für die nächstgelegenen Wohnhäuser im Außenbereich nachgewiesen wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit standort- und landschaftsgerechten, für eine Wallhecke typische Laubgehölze anzulegen. Als Arten sind beispielsweise zu verwenden: Bäume: Sandbirke (*Betula pendula*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Stieleiche (*Quercus robur*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sträucher: Faulbaum (*Frangula alnus*), Salweide (*Salix caprea*), Ohrweide (*Salix aurita*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Besenginster (*Cytisus scoparius*), Hundsrose (*Rosa canina*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*). Die Pflanzung von Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen sowie bei Ausfall zu ersetzen.

4. Zuordnungsfestsetzung interner ökologischer Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen gem. textlicher Festsetzungen Nr. 2 sind den Eingriffen im Plangebiet zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).

Hinweise

1. Allgemein gilt: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die zuständige Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2. Bodendenkmäler

2.1 Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster, schriftlich mitzuteilen.

2.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

2.3 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und /oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

3. Auf die §§ 39 „Allgemeiner Artenschutz“ Bundesnaturschutzgesetz und 44 Bundesnaturschutzgesetz „Besonderer Artenschutz“ wird hingewiesen.

Nach § 39 Bundesnaturschutzgesetz ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sind zulässig. Die Verbote gelten nicht für die in § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fälle.

4. Es ist eine Löschwasserversorgung von mindestens 800 l / Min für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN-Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

5. Der Bebauungsplan verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft in Höhe von xxxxxx ökologischen Werteinheiten (ÖWE), die nicht innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden können. Dieses Kompensationsdefizit wird durch bereits umgesetzte naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der von xxxx anerkannten Ökokontofläche Gemarkung xxx, Flur xxx, Flurstück xxx den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gesammelt zugeordnet.

6. Die in den Festsetzungen genannten Normen, Regelwerke und Richtlinien können während der Öffnungszeiten oder nach vorheriger Terminabsprache bei der Stadt Vreden, Fachabteilung III.2, Butenwall 79/81, 48691 Vreden eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, in Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926) neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), in Kraft getreten am 16. Juli 2016

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21. Juli 2000, neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), in Kraft getreten am 25. November 2016

§§ 7 und 41 der 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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), geändert durch 6. ÄndVO vom 18. Juli 2013 (GV. NRW. S. 493), in Kraft getreten am 27. Juli 2013

Hauptsatzung der Stadt Vreden vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Satzung vom 28.02.2017, in Kraft seit 01.01.2017

jeweils in den zurzeit geltenden Fassungen

Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990. Katasterstand: Oktober 2019