



Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)
 - SO** Sondergebiet hafenorientiertes Gewerbe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet „Hafenorientiertes Gewerbe“ dient der Unterbringung von Betrieben des Transports, der Lagerung und des Umschlages von Gütern, soweit diese einen funktionalen Zusammenhang mit dem Umschlag oder dem Betrieb eines Hafens aufweisen. Zulässig sind alle dafür erforderlichen Gebäude, Anlagen und Nutzungen.

Ausnahmsweise sind auch Betriebe zulässig, sofern sie aus betrieblichen Gründen auf einen unmittelbaren Hafenschluss angewiesen sind oder der Weiterverarbeitung bzw. Produktveredelung dienen, bzw. im funktionalen Zusammenhang mit den Betrieben des Transports, der Lagerung und des Umschlages von Gütern stehen bzw. diesen zuliefern.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - 0,8** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 10,0** Baumassenzahl (BMZ)
 - GH max. 32,0 m ü. NNH** Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NNH) (§ 16 BauNVO)

Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH max) in dem SO-Gebiet bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlagen. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Abkante des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage, bei geneigten Dächern die Firsthöhe. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt. Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technisch notwendige untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen überschritten werden. Sie müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäudegrund zurücktreten.
- Lkw-Stellplatzanlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innenhalb des festgesetzten Sondergebietes ist eine Fläche für mindestens 20 Lkw-Stellplätze sowie der Lkw-Stellplatzanlage zugeordnete Serviceeinrichtungen für die Lkw-Fahrer/innen einzurichten. Die Lkw-Stellplatzanlage erhält eine direkte Zufahrt von der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Schleusenstraße.

Hinweis: Über die 20 Lkw-Stellplätze hinaus sind Lkw-Stellplätze in ausreichender Anzahl innerhalb der SO-Gebietsflächen anzulegen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr muss zudem entsprechend der geltenden Stellplatzsatzung der Stadt Voerde im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu den Bauverfahren nachgewiesen werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 4.1** Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm (Emissionskontingenzierung)

Zur Sicherung des vorbeugenden Immissionsschutzes für schutzbedürftige Nutzungen in der Nachbarschaft werden im Plangebiet für das SO-Gebiet Emissionskontingente festgesetzt, die das SO-Gebiet gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Eigenschaften gliedern.

In den abgegrenzten Teilflächen (TF) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) überschreiten.
- Niederschlagswasserbehandlung und -beseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die erforderlichen Anlagen zur Versickerung und/oder Rückhaltung des Niederschlagswassers sind auf dem Grundstück des Vorhabenträgers einzurichten und zu betreiben. Das Niederschlagswasser der befahrbaren Flächen ist vor der Einleitung in die Versickerungs- und Rückhalteanlagen zu reinigen.
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Flächen für Bahnanlagen**
- Flächen für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für Wald**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den mit gekennzeichneten Flächen erfolgt der Erhalt eines Feldgehölzes mit zentralem Offenlandbereich: Der Offenlandbereich ist durch regelmäßige Mahd zu pflegen, um das Aufwachsen von Gehölzen und Störzeigern zu vermeiden.
 - Auf den mit gekennzeichneten Flächen erfolgt eine Aufforstung mit lebensraumtypischen Baumarten.**
 - Die mit gekennzeichnete Fläche ist als Offenlandbereich zu entwickeln und durch regelmäßige Mahd zu pflegen, um das Aufwachsen von Gehölzen zu vermeiden.**
- Angpflanzungen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
 - 8.1** Stellplatzbegrünung

Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Hafenorientiertes Gewerbe“ ist je 5 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm der nachfolgend genannten Baumarten in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einem Anfahrtsschutz zu versehen.

Zum Schutz der Bäume sind mindestens 2 m breite und mindestens 6 m² große Baumscheiben mit einem Volumen an durchwurzelbarem Boden von mind. 12 m³ anzulegen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen wie z.B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen.

Ausfälle sind mit Laubbaumhochstämmen der nachfolgend genannten Baumarten in der Pflanzgüte von mindestens Stammumfang 18 - 20 cm zu ersetzen. Als Baumarten sind z.B. Spitzahorn, Feld-Ahorn, Rot-Ahorn, Flatter-Ahorn, Winterlinde, Gemeine Esche, Traubeneiche oder Großblauwe Mehlbeere zu verwenden.
 - 8.2** Dachbegrünung

Für Gebäude im Sondergebiet „Hafenorientiertes Gewerbe“ wird festgesetzt, dass Dachflächen, die nicht für technisch notwendige untergeordnete Bau-teile bzw. bauliche Anlagen oder für die Installation von Solaranlagen genutzt werden, flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind. Die Dachbegrünungen sind als extensive Gründächer herzustellen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mind. 5 cm).
- Solarenergienutzung auf Dachflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Für Gebäude die in dem festgesetzten SO-Gebiet errichtet werden, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB festgesetzt, dass Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik oder Solarthermie) auf mindestens 50 % der neu entstehenden Dachflächen zu installieren sind.
- Sonstige Planzeichen**
 - Mit Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - Grenze des sämtlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahme** (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - unterirdische Leitung (Gasternleitung)
- Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen**
 - Flurstücksgrenzen und -nummern
 - vorhandene Geländehöhe
 - geplanter Gleisanschluss
 - Bemalzung von Abständen


- ### Gestalterische Festsetzungen
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
- Dachformen**

Im festgesetzten SO-Gebiet „Hafenorientiertes Gewerbe“ sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig.
 - Werbeanlagen**

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauffläche angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 3 Prozent der Fassadenfläche nicht überschreiten. Werbeplyone sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen sind maximal in der Höhe von 6,0 m zulässig. Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Bildern sowie wechselndem oder laufendem Licht und (blendende, blinkende oder sich bewegende Werbeanlagen) und Laserwerbung sind unzulässig.

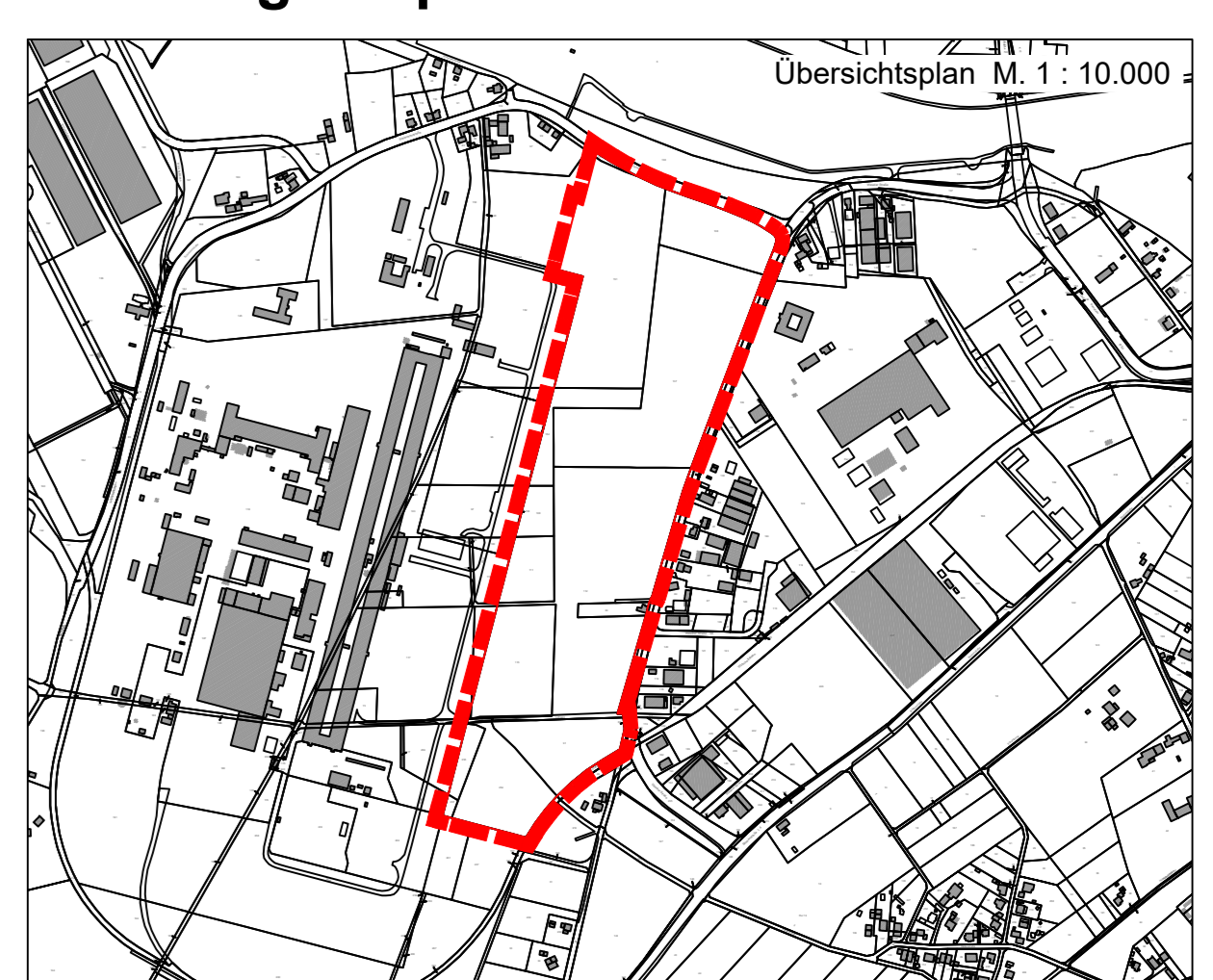
Hinweise

| Verfahrensvermerke | | | | | |
|--|--|--|--|--|---|
| Angfertigt: Voerde (Niederrhein), den 22 | Die Übereinstimmung der Bestandsangaben sowie die Einbindung der vermessungstechnischen Daten mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt. Voerde (Niederrhein), den 22 | Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am 22 beschlossen, für diesen Planentwurf, die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Voerde (Niederrhein), den 22 | Der Bebauungsplänenwurf, der Begründungsentwurf und dem Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 22 bis einschließlich 22 öffentlich ausliegen. Voerde (Niederrhein), den 22 | Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am 22 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung gemacht und tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Voerde (Niederrhein), den 22 | Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 22 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erlassen und tritt damit in Kraft. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Voerde (Niederrhein), den 22 |
| Technischer Angestellter | Öffentl. best. Vermessungsingenieur | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister | Der Bürgermeister |



**Stadt Voerde
(Niederrhein)**

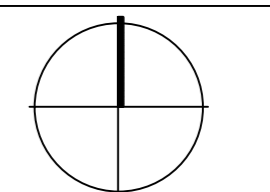
**Bebauungsplan Nr. 139
"Logistikpark Hafen Emmelsum"**



Übersichtsplan M. 1 : 10 000

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- Baumutzungsverordnung (BauMUV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1096)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353)



Maßstab: 1 : 1.500
Datum: 18.11.2022

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund, Tel. 0231/557114-0