

Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

SO Sondergebiet hafensorientiertes Gewerbe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das Sondergebiet „Hafensorientiertes Gewerbe“ dient der Unterbringung von Betrieben des Transports, der Lagerung und des Umschlags von Gütern...

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 i.V.m. § 17 BauNVO)
Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze...

10,0 Baumassenzah (BMZ)
Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) (§ 16 BauNVO)
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH max) in dem SO-Gebiet bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlagen...

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche

3. Lkw-Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Inwieweit das festgesetzte Sondergebiet ist eine Fläche für mindestens 15 Lkw-Stellplätze sowie der Lkw-Stellplatzanlage zugeordnete Serviceeinrichtungen für die Lkw-Fahrerinnen einzurichten...

4. Niederschlagswasserbehandlung und -beseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)
Die erforderlichen Anlagen zur Versickerung und/oder Rückhaltung des Niederschlagswassers sind auf dem Grundstück des Vorhabensträgers einzurichten und zu betreiben...

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche
Der am nördlichen Rand des Geltungsbereiches an der Schleusenstraße als private Grünfläche festgesetzte 12 m breite Grünstreifen darf durch maximal zwei jeweils bis zu 20 m breite, versiegelte Zufahrten auf das Grundstück unterbrochen werden.

7. Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a) BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)
Flächen für Wald
Die als Flächen für Wald festgesetzten Waldbestände sind zu erhalten und zu schützen.

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

Table with 4 columns: Botanischer Name, Deutscher Name, Anteil, Qualität. Lists plants like Quercus robur, Prunus avium, Ulmus laevis.

10. Anpflanzungen, Pflanzbindungen und Erhaltung von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

10.1 Eingrünung an der Schleusenstraße und am nördöstlichen Waldmantel
Auf der mit 23 gekennzeichneten privaten Grünfläche an der Schleusenstraße und am nördöstlichen Waldmantel ist zur Eingrünung ein durchgängiger Gehölzstreifen in einer Breite von 12,0 m anzupflanzen...

Verfahrensvermerke
Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben sowie die Einbindung der vermessungstechnischen Daten mit dem Legenschaftskataster und der Orthofotie wird bescheinigt.



10.2 Stellplatzbegrenzung
Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Hafensorientiertes Gewerbe“ ist je 5 Stellplätze ein Laubbauhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.3 Dachbegrenzung
Für Gebäude im Sondergebiet „Hafensorientiertes Gewerbe“ wird festgesetzt, dass Dachflächen, die nicht für technisch notwendige untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen oder für die Installation von Solaranlagen genutzt werden, dauerhaft zu erhalten sind.

11. Solarenergienutzung auf Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)
Für Gebäude 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.

12. Sonstige Planzeichner
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Leitungsrecht zugunsten des Leitungssträgers (Thysensgas GmbH)
Geh- und Fahrrecht zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche sowie zur Pflege und zur Unterhaltung von Waldflächen und sonstiger naturnaher Flächen

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und § 9 BauGB)
13.1 Leitungen
unterirdische Leitung (Gasfemelleitung)
13.2 Risikogebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem schweren bzw. extremen Hochwasserereignis (HochXtem) überschwemmt werden können.

Bestandsübernahmen und sonstige Darstellungen
112 Flurstücksgrenzen und -nummern
vorhandene Geländehöhe
Baumbestand
geplanter Gleisanschluss
Bemalung von Abständen

Gestalterische Festsetzungen (§ Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
14. Dachformen
Im festgesetzten SO-Gebiet „Hafensorientiertes Gewerbe“ sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 15 Grad zulässig.

15. Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Traufkante angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken und dürfen eine Gesamtgröße von 3 Prozent der Fassadenfläche nicht überschreiten.

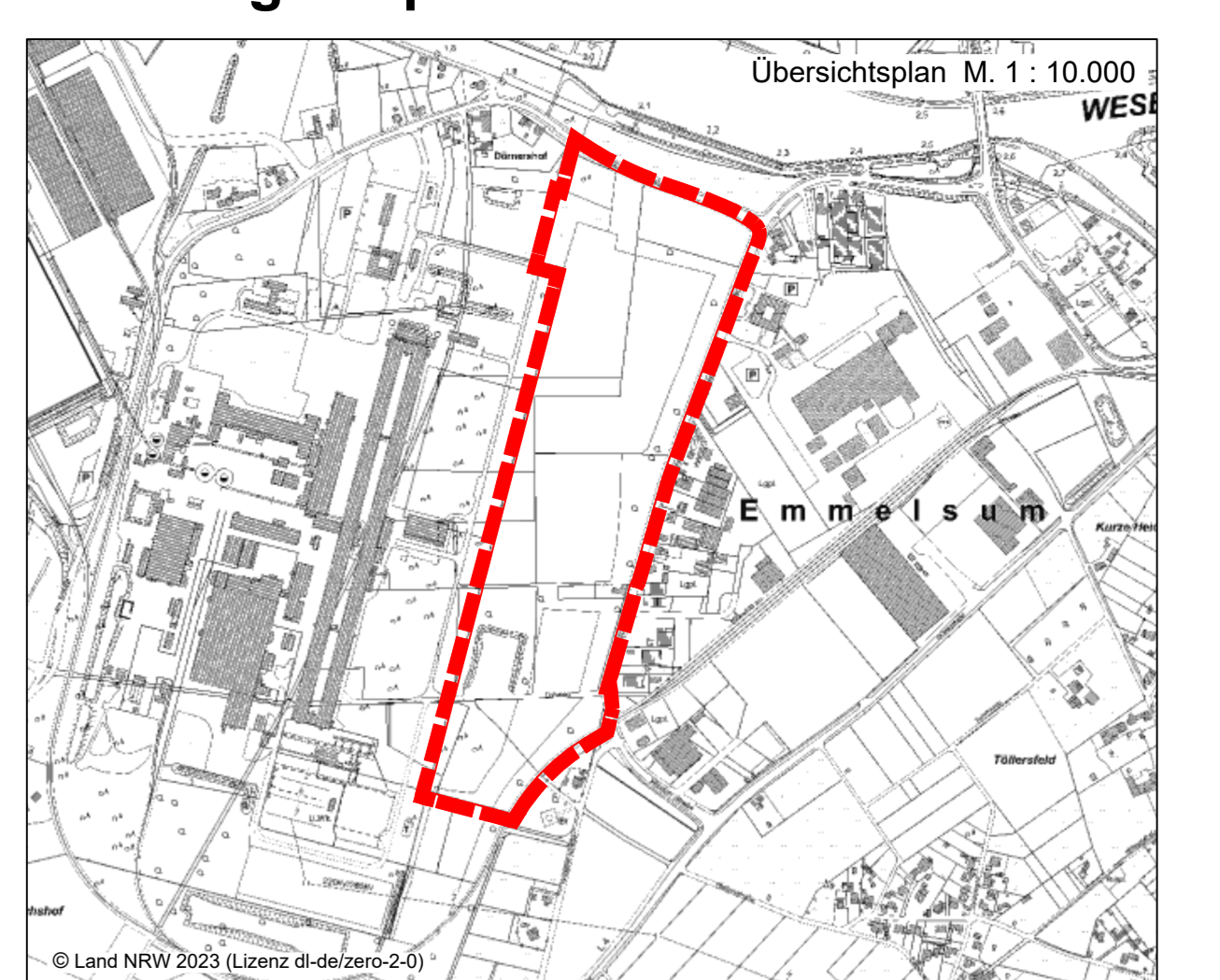
Hinweise

- (1) Immissionschutz
Der Immissionschutz wird durch Anwendung der Abstandsliste auf Grundlage des Abstandslasseres des Landes NRW (RtRfL d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V.3, 08/04/25 v. 6.8.2007 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) gewährleistet.

- (4) Ferngasleitung
Maßnahmen, auch außerhalb des durch Leitungsrecht gesicherten Schutzstreifens der Ferngasleitung, sind dem Leitungsträger (Thysensgas GmbH) frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Längsschnitte, Querschnitte, etc.) anzugeben.
(5) Stromversorgungsleitungen (Westnetz GmbH)
Vor Inangriffnahme etwaiger Teilmaßnahmen ist grundsätzlich über das Online-Portal: https://bauauskunft.westnetz.de eine Planauskunft einzuholen, um die genaue Lage der Versorgungsleitungen festzustellen und somit eine Gefährdung dieser auszuschließen zu können.
(6) Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netztes
Wenn die Realisierung des Vorhabens vor dem Stichtag 31.12.23 liegt, ist erneut eine Anfrage an das Postfach bauleitplanung@ericsson.com mit dem Schlüsselwort „Nachfrage“ in der Betreffzeile der E-Mail zu stellen.

- (7) Gleisanschluss
Schienenwege von Eisenbahnen, einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen, dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn zuvor ein offenes Verfahren nach § 18 ff des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) durchgeführt worden ist.
(8) Bergbauliche Einwirkungen
Unterhalb des Plangebietes und seines Nahbereiches werden keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt oder geplant, so dass bergbauliche Einwirkungen nicht zu erwarten sind.
(9) Boden / Allstatten
Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sind auf dem Luftbild von 1970 Bodenbewegungen festzustellen. Sollten dort bei Bodenarbeiten Anhaltspunkte für eine Altlast feststellbar werden, ist dies der LBSt des Kreises Wesel umgehend mitzuteilen und die Arbeit sofort einzustellen.
(10) Kampfmittel
Für das Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Kampfmittelvorkommen während des zweiten Weltkriegs vor. Der geplante Bereich wurde im Wesentlichen bereits geräumt, im nicht geräumten Bereich im Südosten des Plangebietes existiert jedoch ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Mitterrichtungen des zweiten Weltkrieges (Grei Geschützstellungen). Es wird empfohlen, eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel vorzunehmen, sofern diese nicht vollständig innerhalb der geräumten Fläche liegen.
(11) Einsehbarkeit von außenstehenden Bereichen
Soweit in diesem Planverfahren auf außenstehende Vorschriften, wie z.B. VDI-Richtlinien oder DIN-Normen Bezug genommen wird, können diese beim Fachdienst Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz der Stadt Voerde eingesehen werden.

Stadt Voerde (Niederrhein)
Bebauungsplan Nr. 139 -Entwurf- "Logistikpark Hafen Emmelsum"



- Rechtsgrundlagen
1. Baugesetz (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I Nr. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 354)
2. BauNVO (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I Nr. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und Änderung weiterer Vorschriften vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 179)
3. Planzeichenerklärung (PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I Nr. 102)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch die Bekanntmachung (GV. NRW. S. 1172) in Kraft getreten am 01.01.2024
5. Genehmigungsurkunde für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1964 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 400)
Datum: 29.02.2024