

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...

Ausnahmsweise sind auch Betriebe zulässig, sofern sie aus betrieblichen Gründen auf einen unmittelbaren Hafenschluss angewiesen sind oder der Weiterverarbeitung bzw. Produktveredelung dienen...

Nicht zulässig sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen, die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) unterliegen, zugelassen werden...

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 Baumassenzahl (BMZ) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig...

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. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt die Abkante des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss) als Oberkante einer baulichen Anlage...

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

Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig...

3. Lkw-Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innere des festgesetzten Sondergebietes ist eine Fläche für mindestens 15 Lkw-Stellplätze sowie der Lkw-Stellplatzanlage zugeordnete Serviceeinrichtungen für die Lkw-Fahrerinnen einzurichten. Die Lkw-Stellplatzanlage erhält eine direkte Zufahrt von der nördlich des Geltungsbereiches verlaufenden Schleusenstraße.

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 Vorhabenträgers einzurichten und zu betreiben. Ihre Errichtung ist gem. § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb der SO-Gebietsflächen ausnahmsweise zulässig.

5. 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. 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 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)

8. Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b) BauGB)

Flächen für Wald Dies 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)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Auf den mit dem Symbol gekennzeichneten Flächen erfolgt die Erhaltung eines Feldgehölzes mit zentralen Offenlandbereich. Der Offenlandbereich ist durch regelmäßige Mahd zu pflegen, um das Aufwachsen von Gehölzen und Störzeigen zu vermeiden.

Table with 4 columns: Botanischer Name, Deutscher Name, Anteil, Qualität. Rows include Quercus robur, Prunus avium, Ulmus laevis.

Auf den mit dem Symbol gekennzeichneten Flächen an den Außenrändern der Aufwässerungsflächen zu gebührenden Nutzungen werden Waldmäntel angelegt. Dazu werden auf den äußeren ca. 4 - 5 Metern einheimische Sträucher (z. B. Hasel, Roter Hirtengelb, Schlehe, Gemeiner Schneebell, Pfaffenklee) und daran anschließend in einer Breite von ca. 6 - 8 Meter hohe Sträucher (Weißdorn) und Bäume 2. Ordnung (z. B. Feldahorn, Eberesche) gepflanzt.

Die Flächen für die Aufwässerung sind in einem Pflanzabstand von 2,0 x 1,0 m mit Arten der Pflanzliste (s.u.) zu bepflanzen.

- Auf den mit dem Symbol gekennzeichneten Flächen an den Außenrändern der Aufwässerungsflächen zu gebührenden Nutzungen werden Waldmäntel angelegt. Dazu werden auf den äußeren ca. 4 - 5 Metern einheimische Sträucher (z. B. Hasel, Roter Hirtengelb, Schlehe, Gemeiner Schneebell, Pfaffenklee) und daran anschließend in einer Breite von ca. 6 - 8 Meter hohe Sträucher (Weißdorn) und Bäume 2. Ordnung (z. B. Feldahorn, Eberesche) gepflanzt.

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 b) BauGB)

10.1 Eingrünung an der Schleusenstraße und am nördöstlichen Waldmantel Auf der mit dem Symbol gekennzeichneten privaten Grünfläche an der Schleusenstraße und am nördöstlichen Waldmantel ist zur Eingrünung ein durchgängiger Gehölzstreifen in einer Breite von 12,0 m anzupflanzen. Erforderliche Zufahrten zu den SO-Gebietsflächen sind davon ausgenommen.

An der Schleusenstraße setzt sich der anzuflanzende Gehölzstreifen folgendermaßen zusammen: In Richtung der Schleusenstraße sind drei Reihen Sträucher (Hasel, Roter Hirtengelb) mit einem Abstand von 1 m zwischen den Reihen sowie in der Reihe versetzt zu pflanzen. Daran grenzen in Richtung des Logistikparks zwei Reihen Hainbuchen-Heister mit Ballen (Höhe ca. 2,50 m, Abstand in Reihe 4 m, Abstand der Reihen 2 m), zwei Reihen Schwarzwappeln an (Höhe 3 - 6 m; Abstand in Reihe 3 m, Abstand der Reihen: 1,5 m), die ebenfalls versetzt zu pflanzen sind.

Zum nördöstlichen Waldmantel erfolgt die Anpflanzung des Gehölzstreifens in umgekehrter Reihenfolge. An der Schleusenstraße sind zwei Reihen Schwarzwappeln (Höhe 5 - 6 m; Abstand in Reihe 3 m, Abstand der Reihen: 1,5 m) versetzt zu pflanzen. Daran grenzen in Richtung des Logistikparks zwei Reihen Hainbuchen-Heister mit Ballen (Höhe ca. 2,50 m, Abstand in Reihe 4 m, Abstand der Reihen 2 m), zwei Reihen Schwarzwappeln an (Höhe 3 - 6 m; Abstand in Reihe 3 m, Abstand der Reihen: 1,5 m), die ebenfalls versetzt zu pflanzen sind.

10.2 Stellplatzbegrenzung Auf privaten Pkw-Stellplatzanlagen im Sondergebiet „Hafensorientiertes Gewerbe“ ist je 5 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind mindestens dreimal jährlich die höchste mögliche Laubbäume aus der GALK-Sträucherbauliste mit einem Stammdurchmesser von 18 - 20 cm (Stammhöhe min. 2 m) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich von Stellplätzen sind generell Hochstämme mit hohem Kronenspann sowie Arten zu wählen, die Einwirkungen von Hitze und Trockenheit tolerieren.

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. Die Dachbegrenzungen sind als extensive Gründächer herzustellen (Substratstärke der durchwurzelbaren Schicht: mind. 5 cm).

11. Solarenergienutzung auf Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB) Für Gebäude im Sondergebiet 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 Wäldern und sonstiger naturnaher Flächen

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

- 12.1 Leitungen unterirdische Leitung (Gasfernleitung) 12.2 Risikogebiet im Sinne des § 78 Abs. 1 WHG Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem setzten bzw. extremen Hochwasserereignis (Hochstern) 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. Werbeplyne sind unzulässig. Freilebende Werbeanlagen sind maximal in der Höhe von 6,0 m zulässig.

Hinweise

- (1) Immissionschutz Der Immissionschutz wird durch Anwendung der Abstandsliste auf Grundlage des Abstandslassens des Landes NRW (RtErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V.3 - 8084/25 v. 6.8.2007 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstiger für den Immissionschutz bedeutsame Abstände (Abstandsflächen) gewährleistet. Die aufgrund der festgesetzten Abstände im SO-Gebiet „Hafensorientiertes Gewerbe“ zulässigen Nutzungen und Betriebsarten haben die erforderlichen Abstände nach der Abstandsliste zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen außerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten ein. Zur Einhaltung der immissionschutzrechtlichen Anforderungen für gewerbliche Anlagenbereiche ist zudem im Genehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch die genehmigten Anlagen an den nächstgelegenen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

- (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. Das Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen auf vorbesteigter Oberfläche in Langs- bzw. Querrichtung ist nur nach erlegten druckverleedenden Maßnahmen - wie Auslegen von Baggermaten oder geflechtem - zulässig. Eventuell gepante neue Baumstämme sind gemäß DVGW Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGStV Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefahrdringende Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsstämme und Stammdurchmesser nicht unterschritten werden. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung ist im Bereich der Gasfernleitung vom Veranlasser der Maßnahme durch Vorlage detaillierter Projektpläne (Gründrisse, Längsschnitte, Querschnitte) eine aktuelle Leitungsaufriss über https://portal.bl-leitungsaufriss.de einzuholen, damit aktuelles Planwerk übergeben und die Gasfernleitung im Anschluss durch unseren Netzbetreiber vor Ort angezeigt werden kann.

(5) Stromversorgungsleitungen (Westnetz GmbH) Vor Inangriffnahme etwaiger Teilarbeiten ist grundsätzlich über das Online-Portal: https://bauaufriss.westnetz.de eine Planaufriss einzuholen, um die genaue Lage der Versorgungsleitungen feststellen und somit eine Gefährdung dieser ausschließen zu können.

(7) Gleisanschluss Schienenwege von Eisenbahnen, einschließlich der für den Betrieb der Schienenwege notwendigen Anlagen, dürfen nur gebaut oder geändert werden, wenn zuvor ein fe des Verfahren nach §§ 18 ff des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) durchgeführt worden ist. Zur Realisierung des geplanten Gleisanschlusses für das Plangebiet sind deshalb entsprechende Planunterlagen durch das betroffene Eisenbahninfrastrukturunternehmen (DeltaPort GmbH) bzw. den betroffenen Gleisanschlussinhaber bei der zuständigen Planfeststellungsbehörde vorzulegen.

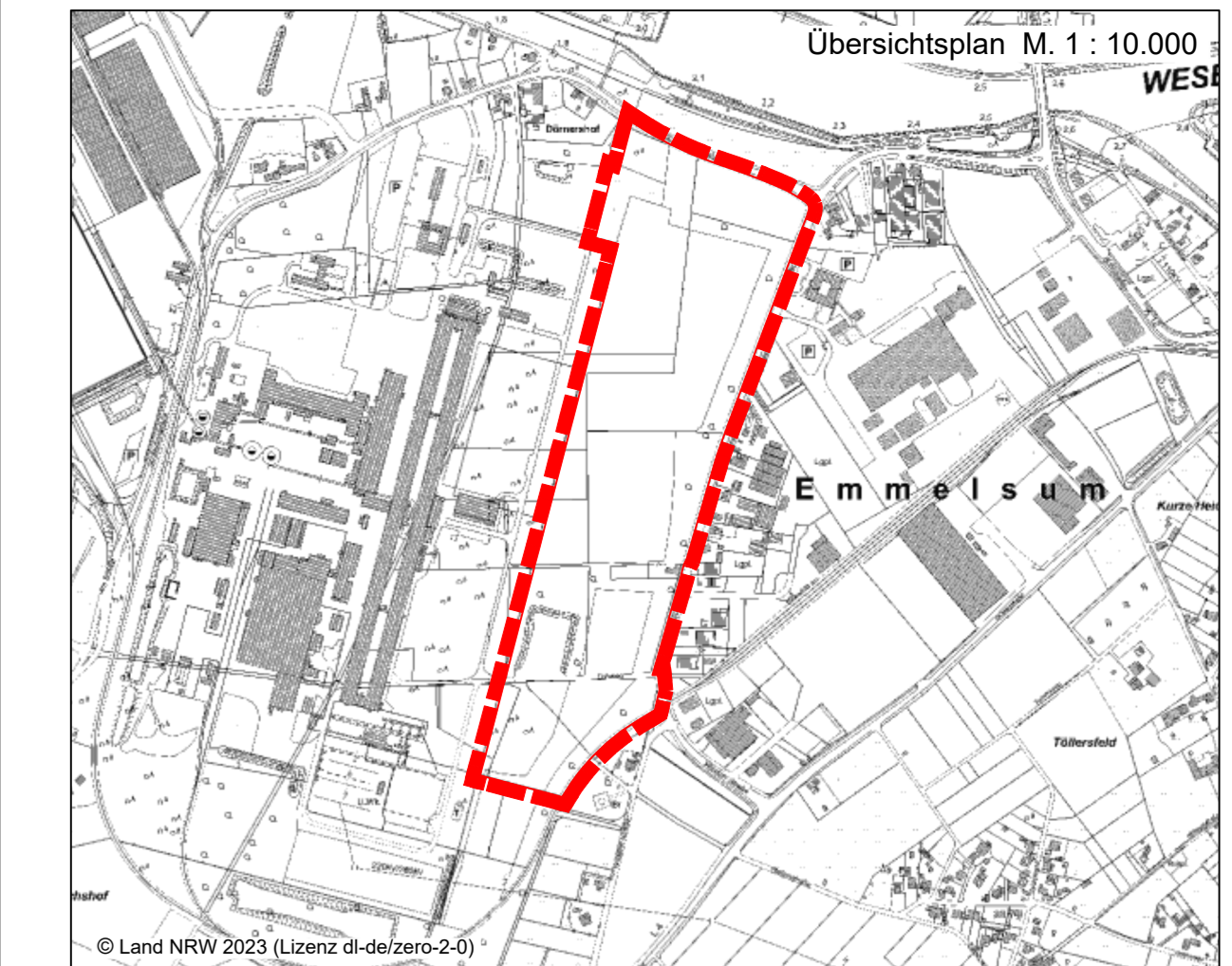
(8) Bergbauliche Einwirkungen Unterhalb des Plangebietes und seines Nahbereiches werden keine bergbaulichen Tätigkeiten durchgeführt oder geplant, so dass bergbauliche Einwirkungen nicht zu erwarten sind. Innerhalb der Plangfläche (Rechtswert 2543 074 Hochwert 571 378) wurde 1987 eine 1,546 m tiefe Mutungsbohrung unter dem Namen Emmelsum 1 auf Sole, Stenmasz und Steinkohle durchgeführt. In dem Bereich ist damit zu rechnen, dass 1 m unterhalb der Geländeoberkante geneigte Fundamente des Bohranzpunktes zu finden sind.

(9) Boden / Alltitten Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches sind auf dem Luftbild von 1970 Bodenbewegungen festzustellen. Sollten dort bei Bodenarbeiten Anhaltspunkte für eine Altlast festgestellt werden, ist dies der LBSt des Kreises Wesel umgehend mitzuteilen und die Arbeit sofort einzustellen.

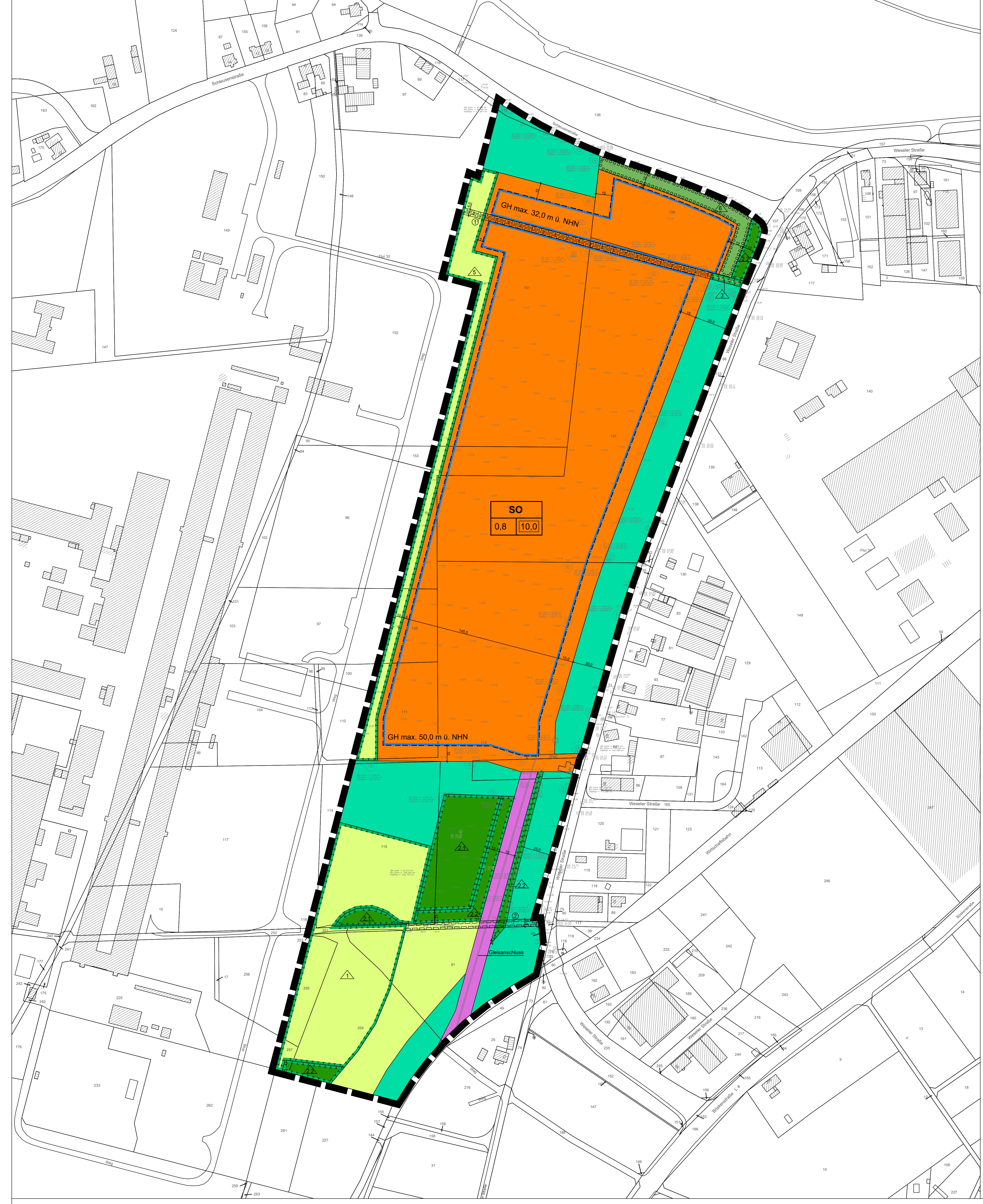
(10) Kampfmittel Für das Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Kampfmittel während des zweiten Weltkriegs vor. Der geplante Bereich wurde im Wesentlichen bereits geräumt. Im nicht geräumten Bereich im Südosten des Plangebietes existiert jedoch ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Mitterrichtungen 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammbetrieben, Pflanzgründungen, Verbaubarbeiten usw. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Weitere Informationen werden auf der Internetpräsenz des KSD bereitgestellt: www.lrd.nrw.de/ndr/undung_gefahrenabwehr/kampfmittelbesseilung/index.jsp

(11) Einsehbarkeit von außenstehenden Verkehrsmitteln Soweit in diesem Planverfahren auf außerstädtische 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. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 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 S. 3786), 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 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (BGBl. I S. 1922) 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 vom 11.12.2019 (GV. NRW. S. 1172) in Kraft getreten am 15.01.2024 5. Genehmigung der 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: 08.03.2024



Verfahrensvermerke table with 4 columns: Planverfasser, Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am..., Der Bebauungsplanentwurf, der Begründungsentwurf und dem Bescheid, Der Rat der Stadt Voerde (Niederrhein) hat am..., Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wird am...