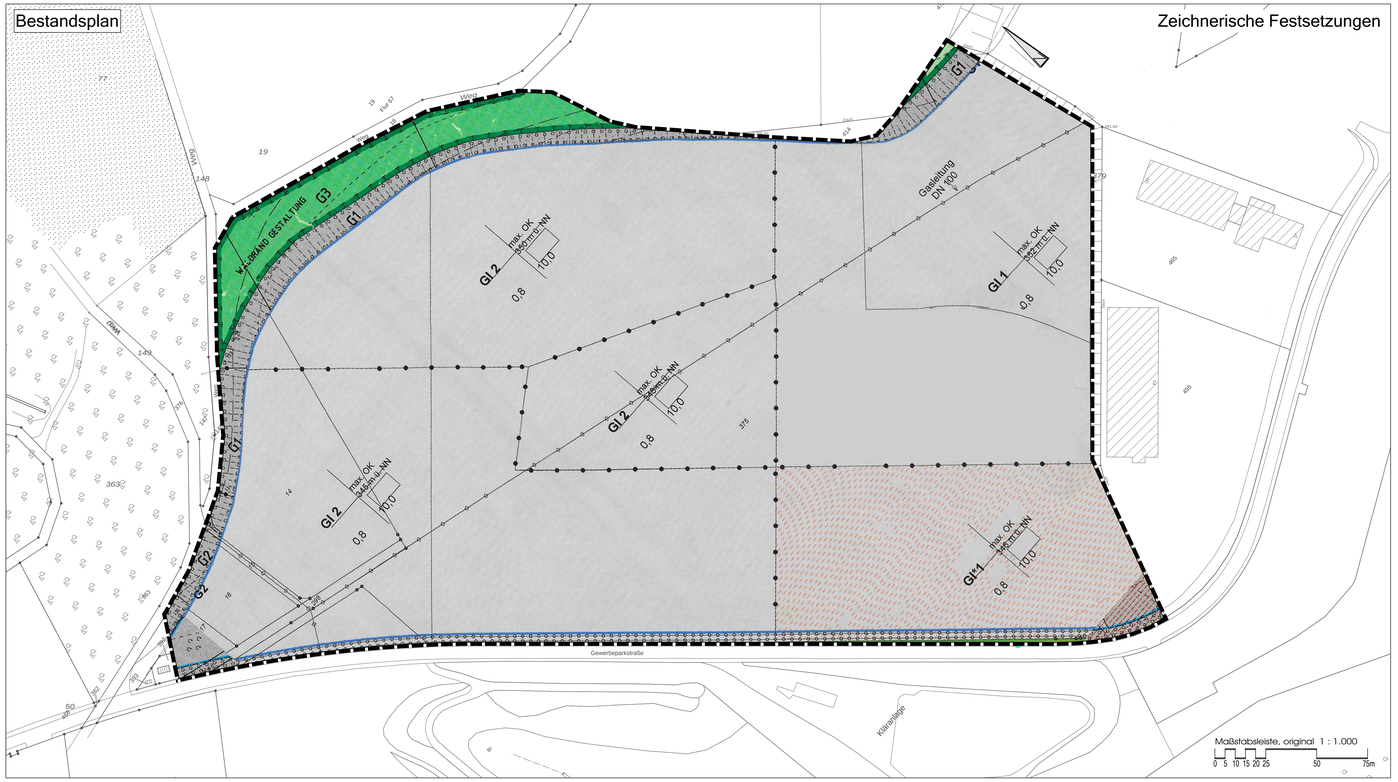
Gemeinde Reichshof

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, V. PA "Interkommunaler Gewerbepark Wehnrath/Sinspert"

Bestandsplan

Zeichnerische Festsetzungen



Planzeichenerklärung

A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

1. Art der baulichen Nutzung

GI1 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

GI2 Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
- Zulässig für Starkverschmutzer gem. § 51a Landeswassergesetz (Gegenstand der 3. Änderung)

GI*1

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

10,0 Baumassenzahl (BMZ) gem. § 19 BauNVO

max. OK 352 m ü. NHN — Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt als Höchstmaß

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der niedersächsischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

5. Hauptversorgungs- und Haupabwasserleitungen
gem. § 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB

Unterirdische Gasleitung DN 100

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Wald

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

G3 - Textliche Festsetzung

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

G1 und G2 - Textliche Festsetzungen

B. Textliche Festsetzungen

1. Gliederung der Industrie- und Gewerbegebiete im Sinne der §§ 8 und 9 BauNVO gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein Westfalen in der Fassung vom 2.4.1998

GI 1
Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, außer die in den Abstandsklassen IV + III mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe.

GI 2 .
Nicht zugelassen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis III und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgrad, außer die in den Abstandsklassen III + II mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe.

Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen innerhalb der Gewerbegebiete für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind in freistehenden Gebäuden nicht zulässig und müssen in dem Betriebsgebäude integriert werden. Außerdem ist die ausnahmsweise Wohnnutzung innerhalb der Industriegebiete gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Ausschluss der Zulässigkeit von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO der im Bebauungsplan festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete

2.1. Anlagen für sportliche Zwecke (außer Betriebssportanlagen) im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 4m BauNVO sowie des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO sind nicht zulässig.

2.3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie des § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.

2.4. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Betrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, sind im Gewerbe- und Industriegebiet nicht zulässig. Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn ein Betrieb eine im Zusammenhang mit dem Wirtschaftszweig des produzierenden, reparierenden oder installierenden Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausübt und die Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschossfläche einnehmen.

3. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO
Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen in den festgesetzten Industrie- und Gewerbegebieten ist mit maximaler Oberkante (OK) der baulichen Anlagen über NN (Normal Null) festgesetzt.
Ausnahmsweise wird für ein Drittel des jeweiligen Betriebsgrundstückes innerhalb der GE 2 und der GI 1 + GI 2 Flächen eine Überschreitung der maximalen Gebäudeoberkante um 5m als allgemein zulässig erklärt.
Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Schornsteine, Dachaufbauten und Windenergieanlagen.

4. Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB.

Die Flächen sind auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages folgendermaßen bezeichnet und umzusetzen:

G1 Waldmantelartige Gehölzpflanzung
Zur äußeren Eingrünung des Gewerbegebietes sind die Böschungen und Pflanzstreifen mit einer strukturreichen Gehölzpflanzung zu versehen:

Bäume 1. Ordnung:	Traubeneiche	Quercus petraea
	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Bäume 2. Ordnung:	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
Sträucher:	Haselnuss	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
	Hundsrose	Rosa canina
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Hartriegel	Cornus sanguinea

Der Anteil der Bäume wird auf 8 % der Gesamt-Pflanzenzahl festgesetzt.
Pflanzgröße: Bäume: leichte Heister, 100-150 cm; Sträucher: leichte Sträucher, 70-90 cm
Pflanzabstand: 1,20 x 1,20 m
Entwicklungspflege: jährlich 1 x
Unterhaltungspflege: alle 10 - 15 Jahre abschnittsweise Auf-den Stock setzen.

G2 Straßenbegleitpflanzung
Entlang der Erschließungsstraßen sowie entlang des Südrandes des Kapellenweges sind großkronige Bäume anzupflanzen. In den Bereichen der Pflanzstreifen sind Sträucher zu pflanzen.

Bäume	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Winterlinde	Tilia cordata
	Esche	Fraxinus excelsior
Sträucher:	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Alpenbeere	Ribes alpinum
	Schlehe	Prunus spinosa
	weitere Arten siehe G1 "Sträucher"	

Pflanzgröße: Bäume: Hochstamm, 3 x v., 16-18 cm
Sträucher: leichte Sträucher, 70 - 90 cm
Pflanzabstand: Bäume: 20 m .
Sträucher: 1 ,20 x 1,20 m
Pflege: Bäume: Erziehungs- bzw. Verjüngungsschnitt
Sträucher: Rückschnitt
Entwicklungspflege: jährlich 1 x
Unterhaltungspflege: Bäume alle 5 Jahre 1 x; Sträucher alle 3 - 5 Jahre 1 x

Maßnahmen zur inneren Durchgrünung des Gewerbegebietes
Entlang aneinander grenzender Betriebsgrundstücke sind auf jeder Seite mindestens 1,50 m breite Pflanzstreifen vorzusehen und zu pflegen. Es sind Gehölze wie unter G1 und G2 zu verwenden.
Für die, Pflanzflächen auf den Gewerbegebietsgrundstücken ist im Zuge der Bauantragstellung durch einen beigefügten Begrünungsplan der Nachweis der Anpflanzungen zu erbringen.

5. Zulässigkeit von Einrichtungen und Anlagen gemäß § 12 und § 14 BauNVO innerhalb der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Unterbrechungen sind für eine maximal 10m breite Ein- und Ausfahrt des jeweiligen Betriebsgrundstückes ohne flächengleiche Kompensation der Anpflanzungsbereiche zulässig.
Bei getrennter Ein- und Ausfahrt ist jeweils eine maximale Breite von 7,5m ohne flächengleiche Kompensation der Anpflanzungsbereiche auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück erlaubt.
Betroffene Baumstandorte sind durch Verringerung des Pflanzabstandes zu verschieben.
Nur Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO, Werbeanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.2 BauNVO sind entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen im Anpflanzungsbereich zulässig.
Die entsprechend reduzierten Pflanzflächen sind über einen dem Bauantrag beigefügten Begrünungsplan an anderer Stelle innerhalb des Betriebsgrundstückes nachzuweisen.

6. Maßnahmen Festsetzung von Waldflächen nach § 9 Abs.1 Nr. 18 bi BauGB in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz. zur Pflege und zur Entwicklung von Boden. Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Flächen sind auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages folgendermaßen bezeichnet und umzusetzen:
G3 Waldumbau Fichte in Laubgehölz-Waldrand
Im Bereich des erforderlichen Mindestabstands des Waldes zur Bebauung ist bei derzeitigen Fichtenbeständen ein langfristiger Umbau in Laubgehölz-Waldrand durchzuführen. Verwendet werden Arten wie unter Ziffer 6 A1(siehe textliche Festsetzungen des rechtskräftigen BP 30, 5.PA). Im Abstand über 35 m sind auch Bäume 1. Ordnung (Traubeneiche, Quercus petraea) beizumischen.

Waldrandgestaltung im Bereich von Laubgehölzbeständen
im Bereich des erforderlichen Mindestabstands sind in den Laubgehölzbeständen die Bäume 1. Ordnung durch Bäume 2. Ordnung ersetzen. Arten siehe Ziffer 6, A1 - "Bäume 2. Ordnung" (siehe textliche Festsetzungen des rechtskräftigen BP 30, 5.PA).

C. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

335.05 Geländehöhenpunkt über DHHN 92

Böschung

390 Flurstücknummer

Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss
Der Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 24.01.2022 die Aufstellung der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 30 „Interkommunaler Gewerbepark Wehnrath“ beschlossen.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

2. Behördenbeteiligung
Die Gemeinde Reichshof hat die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 beteiligt.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

3. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom 24.10.2022 bis 24.11.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Reichshof hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Plan-begründung beigefügt.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

5. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung
Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgebrachten textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Gemeinde Reichshof am 13.12.2022 (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen dieses in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

6. Inkrafttreten des Bebauungsplans
Der Satzungsbeschluss der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Interkommunaler Gewerbepark Wehnrath“ der Gemeinde Reichshof ist gem. § 10 BauGB am 01.04.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die 6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Interkommunaler Gewerbepark Wehnrath“ ist damit am 01.04.2023 rechtsverbindlich geworden.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

7. Plangrundlage
Aktuelle Katastersituation

Öffentl. Bestellter Vermessungsingenieur .....

Maßstab 1:500

Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem katasteramtlichen Bestand vom ..... und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.

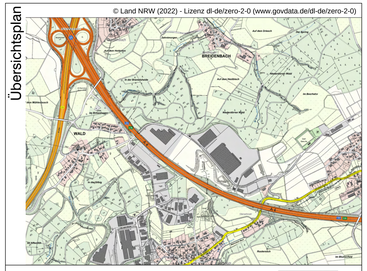
Siegen, den .....
Vermesser

8. Kopie
Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Reichshof, den .....
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994.
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist.

Übersichtsplan



Gemeinde Reichshof
Hauptstraße 12
51580 Reichshof

6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 30, V. PA
"Interkommunaler Gewerbepark Wehnrath/Sinspert"

Rechtskraft: 01.04.2023 M. 1:1.000

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
FAX: 02734/489822
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN