

Rechtlicher Hinweis:

Alle Bauleitpläne dienen zu Informationszwecken und sind kein amtlicher Nachweis!

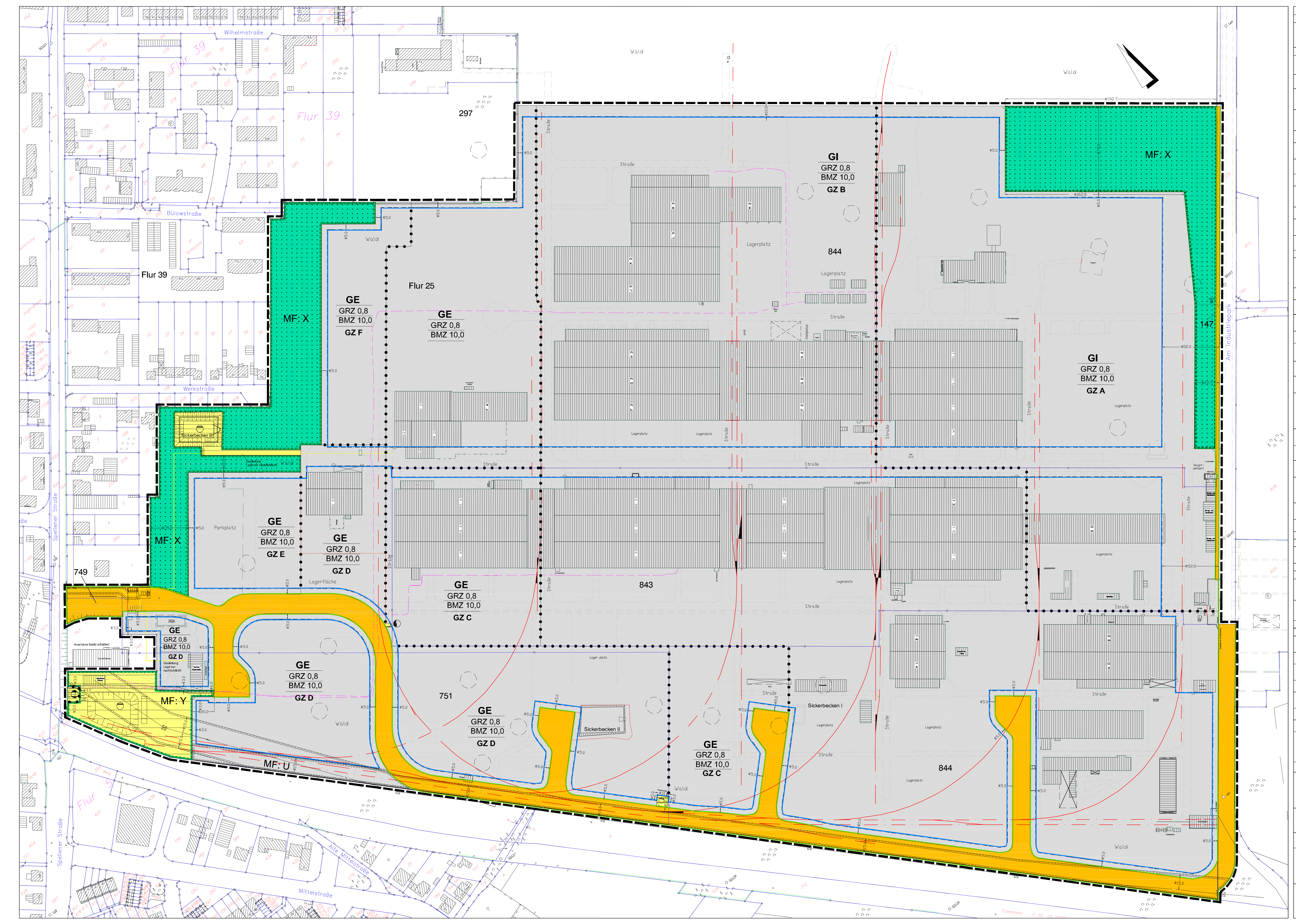
Planungsrechtliche Auskünfte können nur nach den Originalplänen erteilt werden.

Die Daten werden mit der zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben erforderlichen Sorgfalt geführt.

Es wird jedoch keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten übernommen.

Festgestellte Datenfehler sollten möglichst dem Fachdienst 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz mitgeteilt werden.

Die Weitergabe der Daten oder eines daraus erstellten Produktes bzw. die Einspeisung in Informationsnetze bedarf einer gesonderten Genehmigung.



Nr.	Planinhalt
1.	Abgrenzung des Geltungsbereichs
1.1	Planbereich (§ 9 Abs. 7 Baugesetzbuch - BauGB)
2.	Nutzungsart
2.1	Gewerbegebiet (§ 9 BauAVO)
2.1.1	Gewerbezugszone C
2.1.1.1	Allgemein zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII (Rd. Nr. 192 bis 212 der Abstandsliste, Anhang 1 zum Abstandsverzeichnis, RdNr. 4 Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V 8.5 - 8004.25 (V. Nr. 1, 98) - 2.4.1988), sowie Anlagen und Betriebe bei denen ein vergleichbares Emissionsverhalten nachgewiesen werden kann.
2.1.1.2	Ausnahmsweise können die Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VI (Rd. Nr. 154 bis 191 der Abstandsliste, siehe 2.1.1.1) sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn ihre Nachbarschaftsverträglichkeit nachgewiesen werden kann.
2.1.1.3	Die in § 8 Abs. 3 Satz 1 BauAVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (die Betriebsabwärmungen usw.) sind nicht zulässig.
2.1.1.4	Die in § 8 Abs. 3 Satz 2 BauAVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Pflanzanlagen, sowie soziale Einrichtungen mit Betriebsabfällen (z. B. Feuerweh) sind nicht zulässig.
2.1.2	Gewerbezugszone D
2.1.2.1	Zulässig sind Anlagen und Betriebe, die aufgrund ihres Emissionsverhaltens nicht in der Abstandsliste (s. 2.1.1.1) aufgeführt sind.
2.1.2.2	Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VII (Rd. Nr. 192 bis 212 der Abstandsliste (s. 2.1.1.1)), sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn ihre Nachbarschaftsverträglichkeit nachgewiesen werden kann.
2.1.2.3	Die in § 8 Abs. 3 Satz 1 BauAVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebsabwärmungen usw.) sind nicht zulässig.
2.1.2.4	Die in § 8 Abs. 3 Satz 2 BauAVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen und Pflanzanlagen, sowie soziale Einrichtungen mit Betriebsabfällen (z. B. Feuerweh) sind nicht zulässig.
2.1.3	Gewerbezugszone E
2.1.3.1	Die Festsetzungen 2.1.2.1 und 2.1.2.2 gehen auch für die Gliederungszone E.
2.1.3.2	Die in § 8 Abs. 3 Satz 1 BauAVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebsabwärmungen usw.) sind nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn sie in das Gewerbegebiet integriert sind. Betriebsabwärmungen sind nur im Obergeschoss zulässig. Unregelmäßige Teile der Wohnungszugänge, Zugänge, Treppenhäuser usw. können entsprechend § 8 Abs. 7 BauAVO auch im Erdgeschoss zulässig sein, wenn die Anzahl der Wohnungen im Erdgeschoss 10 % der Grundfläche der jeweiligen Hauptnutzung nicht übersteigt.
2.1.3.3	Sitzplatzanforderungen von Wohnungen nach 2.1.3.2 dürfen nur nach Nordwesten, Norden oder Nordosten ausgerichtet sein.
2.1.4	Gliederungszone F
2.1.4.1	Zulässig sind Anlagen und Betriebe die aufgrund des geringfügigen, betriebstypischen Emissionsverhaltens nicht in der Abstandsliste (s. 2.1.1.1) aufgeführt sind und bei denen ihre Nachbarschaftsverträglichkeit nachgewiesen wird.
2.1.4.2	Die in § 8 Abs. 3 Satz 1 BauAVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebsabwärmungen usw.) sind nicht zulässig.
2.2	GI
2.2.1	Gliederungszone A
2.2.1.1	Allgemein zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen V bis VII (Rd. Nr. 79 bis 212 der Abstandsliste, s. 2.1.1.1), sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
2.2.1.2	Ausnahmsweise können die Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen IV (Rd. Nr. 37 bis 78 der Abstandsliste, s. 2.1.1.1), sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten zugelassen werden, soweit durch besondere Maßnahmen zum Immissionschutz, z. B. durch besondere bauliche Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen, ihre Nachbarschaftsverträglichkeit zu den nächstliegenden Wohngebieten nachgewiesen werden kann.
2.2.1.3	Die in § 9 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauAVO genannten ausnahmsweise zulässigen Betriebsabwärmungen und Anlagen für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
2.2.2	Gliederungszone B
2.2.2.1	Allgemein zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen VI und VII (Rd. Nr. 154 bis 212 der Abstandsliste, s. 2.1.1.1), sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
2.2.2.2	Ausnahmsweise können Anlagen und Betriebe der Abstandsclassen V (Rd. Nr. 79 bis 153 der Abstandsliste, s. 2.1.1.1), sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Emissionsverhalten zugelassen werden, soweit durch besondere Maßnahmen zum Immissionschutz, z. B. durch besondere bauliche Maßnahmen und/oder Betriebsbeschränkungen, ihre Nachbarschaftsverträglichkeit nachgewiesen werden kann.
2.2.2.3	Die in § 9 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauAVO genannten ausnahmsweise zulässigen Betriebsabwärmungen und Anlagen für technische, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.
2.3	Räume und Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauAVO sind nur in den Gliederungszone C u. F zulässig. (§ 1 Abs. 2 BauAVO)
2.4	Einzelhandel
2.4.1	Einzelhandel ist in allen Baugebieten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauAVO)
2.4.2	Ausnahmsweise können an den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben zugelassen sein, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der Stelle der Produktion stehen (§ 1 Abs. 5 BauAVO).
2.5	Vergnügungstätten sind in allen Baugebieten unzulässig.
3.	Dichte des Baugebiets
3.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauAVO)
3.2	Baumassenzahl (§ 21 BauAVO)
4.	Bauhöhen und Baugrenzen
4.1	Innenhalb der Baugrenze dürfen auf einer Breite von 100 m parallel zur Plangebietsgrenze entlang der Bahn die Gebäude eine max. Höhe von 45,5 m über Normal Null nicht überschreiten.
4.2	Im übrigen Plangebiet dürfen die Firse oder Dachflächen gemäß § 18 BauAVO eine Höhe von max. 35,5 m über Normal Null nicht überschreiten.
4.3	Ausnahmsweise dürfen einzelne unregelmäßige Bauwerke, wie Rauchschornsteine oder Fahnenmasten die Gebäudehöhe um max. 5 m überschreiten, wenn das Landschaftsbild dadurch nicht wesentlich gestört wird.
4.4	Die Höhenbegrenzungen gelten nicht für einzelne technisch erforderliche Bauwerke mit kleiner Grundfläche wie z. B. Masten oder Rohrleitungen und deren Träger.
4.5	Aus Gründen des Immissionschutzes erforderliche Schornsteine sind dann über die festgesetzte Höhe hinaus zulässig, wenn durch entsprechende Gegenmaßnahmen der Eingriff in das Landschaftsbild minimiert und/oder ausgeglichen wird.
4.6	Die Genehmigung von Anlagen unter Punkt 4.4 und 4.5 unterliegt der Einzelfürsorge durch die Verwaltungseinheit West-Posten 30105-4040 Düsseldorf.
4.7	Werbeanlagen dürfen im gesamten Planbereich eine Höhe von 45,5 m ü. NN nicht überschreiten.
4.8	Baugrenzen (§ 23 BauAVO)
5.	Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
5.1	Straßenverkehrsfläche
5.2	Straßenbegrenzungslinie
6.	Fläche für Versorgungsanlagen und für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
6.1	Her Gas
6.2	Her Elektrizität, Telefonstation

6.3	Fläche für eine Regenwasserbehandlungs- und Versickerungsanlage
6.4	Fläche für ein Schutzversickerbecken
7	Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Absätze 1 Nr. 20 bis 25 BauGB)
8.1	Maßnahmen auf Flächen mit der Bezeichnung „MF X“ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Absätze 1 Nr. 20 bis 25 BauGB)
8.1.1	Die Fläche ist in einer Breite von min. 15,0 m mit heimischen und standortgerechten Gehölz zu bepflanzen.
8.1.2	Die Fläche soll mit Heister 3 X verpflanzt, ohne Ballen, 100 cm hoch und Sträucher 2 X verpflanzt, ohne Ballen, 60 cm - 100 cm bepflanzt werden.
8.1.3	Die Pflanzung ist in Trupps von max. 15 Pflanzen in einem Pflanzabstand von 1,5 m X 1,5 m vorzunehmen.
8.1.4	Alle aufgrund dieses Baugebietes anzufordernde oder zu erhaltende Gehölze auf den Baugrundstücken sind vom jeweiligen Bauherren zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8.2	Maßnahmen auf Flächen mit der Bezeichnung „MF X“ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Absätze 1 Nr. 20 bis 25 BauGB)
8.2.1	Die Fläche soll in ihrer ökologischen Qualität erhalten werden. Die Rodung nach dem Tod des Bestandes, das Entkommen von Boden und sonstige Abtragungen sind unzulässig. Bei bereits stärkegradigen Gehölzen sind zu erhalten.
8.2.2	Im Rahmen der Pflege sollen erkrankte Bäume und Sträucher entfernt und eine Ergänzung mit standortgerechten Gehölzen vorgenommen werden.
8.3	Maßnahmen auf Flächen mit der Bezeichnung „MF Y“ Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§§ Absätze 1 Nr. 20 bis 25 BauGB)
8.3.1	Soweit es mit dem Betrieb der gesamten Regenwasseranlage vereinbar ist, ist die Fläche als offene Grünfläche mit einem 30-prozentigen Gehölzanteil auszubilden. Die Fläche soll mit der Anpflanzung von mindestens 100 einheimischen standortgerechten Laubbäumen, hochstammig, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Im Bereich der Laubbäume sind mindestens 10 % Pflanzung mit keimende Bäume (Baum 2, Ordnung) zu verwenden.
8.4	Auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 100 einheimische standortgerechte Laubbäume, hochstammig, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen. Im Bereich der Laubbäume sind mindestens 10 % Pflanzung mit keimende Bäume (Baum 2, Ordnung) zu verwenden.
9.	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
9.1	Leitungsrecht für eine Ferngasleitung
9.1.1	Innenhalb des Schutzstreifens sind bauliche Anlagen aller Art sowie Lagerflächen ausgeschlossen.
9.1.2	Alle Maßnahmen innerhalb des Schutzstreifens sind vor Ausführung mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.
9.2	Leitungsrecht für eine Mittelspannungseinführung
9.2.1	Im Bereich des Schutzstreifens sind Sträucher und Bäume mit einer Endcunehöhe von max. 7,0 m zu verwenden. Die Einrichtung von Masten bedarf der Zustimmung des Leitungsbetreibers. Masten und Pylonen sind in einem Abstand von mindestens 20 m zum Schutzstreifen anzuordnen.
9.3	Leitungsrecht für eine Tasse zur Stromversorgung des Planbereiches
10.	Passiver Schallschutz an Gebäuden mit Wohnungen und Büros (§ 9 Abs. 1, 24 BauGB)
10.1	Auf Grund der Lärmstreuung der S-Bahn und der Straße werden folgende Lärmpegelbereiche festgesetzt:
10.1.1	Der Lärmpegelbereich V erstreckt sich in einem Abstand von 50 m parallel zur Plangebietsgrenze entlang der S-Bahn und 20 m parallel zur nordwestlichen Straßengrenze der Straße Am Industriepark.
10.1.2	Der Lärmpegelbereich IV erstreckt sich im Bereich der Bahn in einem Abstand von 100 m und im Bereich der Straße Am Industriepark in einem Abstand von 20 m parallel zum Lärmpegelbereich V.
10.1.3	Der Lärmpegelbereich III erstreckt sich im Bereich der Bahn in einem Abstand von 120 m und im Bereich der Straße Am Industriepark in einem Abstand von 40 m parallel zum Lärmpegelbereich IV.
10.2	Für die der Bahn oder der geplanten Durchgangsstraße zugewandte Außenfassade und Dachfläche von Büros oder sonstigen Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ist im Lärmpegelbereich III ein Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB und im Lärmpegelbereich IV von mindestens 40 dB nachzuweisen.
10.3	Für die der Bahn oder der geplanten Durchgangsstraße zugewandte Außenfassade und Dachfläche von Büros oder sonstigen Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, ist im Lärmpegelbereich IV ein Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB und für den Lärmpegelbereich V ein Bauschalldämmmaß von mindestens 40 dB nachzuweisen.
10.4	Außenfassaden in den Lärmpegelbereichen III und V müssen mit einer schalldämmenden Bekleidung ausgestattet werden.
10.5	Schalldämmen von Wohnungen, die der Bahn oder der geplanten Durchgangsstraße zugewandt sind, müssen mit einer schalldämmenden Bekleidung ausgestattet werden.
11.	Sonstige Planinhalte
11.1	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
11.2	Luft
11.3	Regenwasserbehandlung (§ 51 a Landeswassergesetz)
11.3.1	Auf dem Betriebsgelände anfallendes unbelastetes oder schwach belastetes Regenwasser ist örtlich zu versickern, soweit es nicht als Betriebswasser verwendet wird.
11.3.2	Für schwach belastetes Regenwasser sind nur Versickerungsverfahren zulässig, die die Bodenqualität der betroffenen Bodenschichten nicht beeinträchtigen.
11.3.3	Ausnahmsweise kann auf die Einführung in den Untergrund (Versickerung) verzichtet und das Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet werden, wenn auf Grund von besonderen Umständen der Grundbau oder der betriebliche Ablauf die Einführung oder die Betriebs der Versickerungseinrichtungen nicht zumutbar ist.
11.3.4	Auf dem Betriebsgelände anfallendes stark belastetes Regenwasser wird in den Regenwasserkanal eingeleitet, wenn auf Grund des Verschmutzungsgrads nicht eine Einführung in den Untergrund zumutbar ist.
11.3.5	Soweit Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal eingeleitet wird, kann die Stadt verlangen, dass durch den Bauherrn Rückhalteeinrichtungen vorgesehen werden, die sicherstellen, dass die Kanalbegrenzung der städtischen Regenwasserleitungen nicht überschritten werden. Die Einrichtung solcher Rückhalteeinrichtungen kann nachträglich angeordnet werden.

11.3.6 Alle Entwässerungseinrichtungen sind nach den geltenden wasserrechtlichen Vorschriften und nach dem Stand der Technik auszuführen. Die Überweisung eventueller Rückhalteeinrichtungen obliegt der Stadt, die dafür von den Betreibern regelmäßig wiederkehrend einen Nachweis der Funktionsfähigkeit vorlegen kann.

12 Hinweise

12.1 Voraussetzung für jegliche Bebauung innerhalb der Leitungsschutzstreifen ist, dass zwischen Eigentümer/Bauherr und dem Leitungsbetreiber vor Durchführung des Bauvorhabens eine Vereinbarung abgeschlossen wird, in der mit Rücksicht auf die bestehende Oberirdische Leitungsschutzstreifen und die technischen Einzelheiten des Bauvorhabens geregelt werden.

12.2 Nebenabklärungen der Fläche in der Höhe innerhalb des Schutzstreifens der Leitungsbetreiber sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers vorzunehmen.

12.3 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser hat der Bauherr durch geeignete Bodenuntersuchungen und entsprechende Maßnahmen sicherzustellen, dass versickertes Wasser nicht auf dem Nachbargrundstück gelangt.

12.4 Bodenuntersuchung gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist bei Archäologischen Befunden und Befunden der Gemeinde als Unter Denkmalschutz oder als Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aufwachen, Xanten, unzulässig zu formulieren. Bodenerkundung und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Verfügungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege sind vor einer Fortsetzung der Arbeiten abzuwarten.

Sonstige Darstellung

Flurgrenze

844 Flurstücksnummer innerhalb des Planbereiches

812 Flurstücksnummer außerhalb des Planbereiches

Gittermatte

elementare Bombentrichter, digitalisiert

Eisenachse

Tor

Gastleitung

Erdleitung Strom 24 KV bzw. 10 KV

Der Bebauungsplan wird in cad - Verfahren auf der Basis eines digitalen, vernetzten Koordinatensystems erstellt, das auf geneigte und gezeichnete Daten zurückgeht. Dieses Koordinatensystem stellt die Grundlage für alle Planungen dar. Bsp. Straßenplanung und -bau. Grundstücksabgrenzung usw., die im Zusammenhang mit der Wiederaufbauarbeiten der Baugrundstücke stehen, bilden. Deshalb wurde die Planung der Freizeitanlagen im Straßenschnitt digital vorgenommen und auch die Grundstücksabgrenzung innerhalb der Flurstücksnummern auf der Basis des digitalen Koordinatensystems vorgenommen, so dass durch die Koordinaten der festgesetzten Straßengrenzen und der Grundstücke der neu festgelegten Grundstücksabgrenzung ein einheitliches Koordinatensystem vorliegt. Soweit die Straßenplanung an sich die übliche vernetzungstechnische Festlegung oder spezifische Längen- oder Flächenangaben für die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenschnittlinien und der neuen Grundstücksabgrenzung, die in dem Bebauungsplan festgesetzte Bauvorgang- und Wäldflächen festlegen, verändert wird.

Für die Erarbeitung des Planentwurfes: Die Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausliegen.

Vorname, den 2006 Vorname, den 2000

Der Bürgermeister

technischer Angestellter

Der Bürgermeister

Die Überweisung der Bestandsunterlagen mit dem Liegenschaftskassierer und der Ortskarte, sowie die Eintragung der vermessungstechnischen Festsetzungen wird beschleunigt.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Voerde vom durch den der die die Sitzung beschlossen werden ist.

Vorname, den 2006 Vorname, den 2000

Der Bürgermeister

Örtlich: beauftragter Vermessungsingenieur

Der Bürgermeister

Dieser Plan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Voerde vom nach welchem der Plan als Sitzung aufgestellt und diesem Zweck ausgelegt werden soll.

An ist ersichtlich bekannt, dass die Erarbeitung des Bebauungsplans im Zusammenhang mit dem Zweck ausgelegt werden soll.

Vorname, den 2006 Vorname, den 2000

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1358)
- 2) Planbereichsverordnung 1992 (PlanV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 3) Baumzonenverordnung (BauZV) vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 132)

In den z.z. gültigen Fassungen

Gemarkung Spellen
Flur 25
Maststab 1 : 1000

Stand der Plangrundlage: 14.08.2006

(.....Ausfertigung)