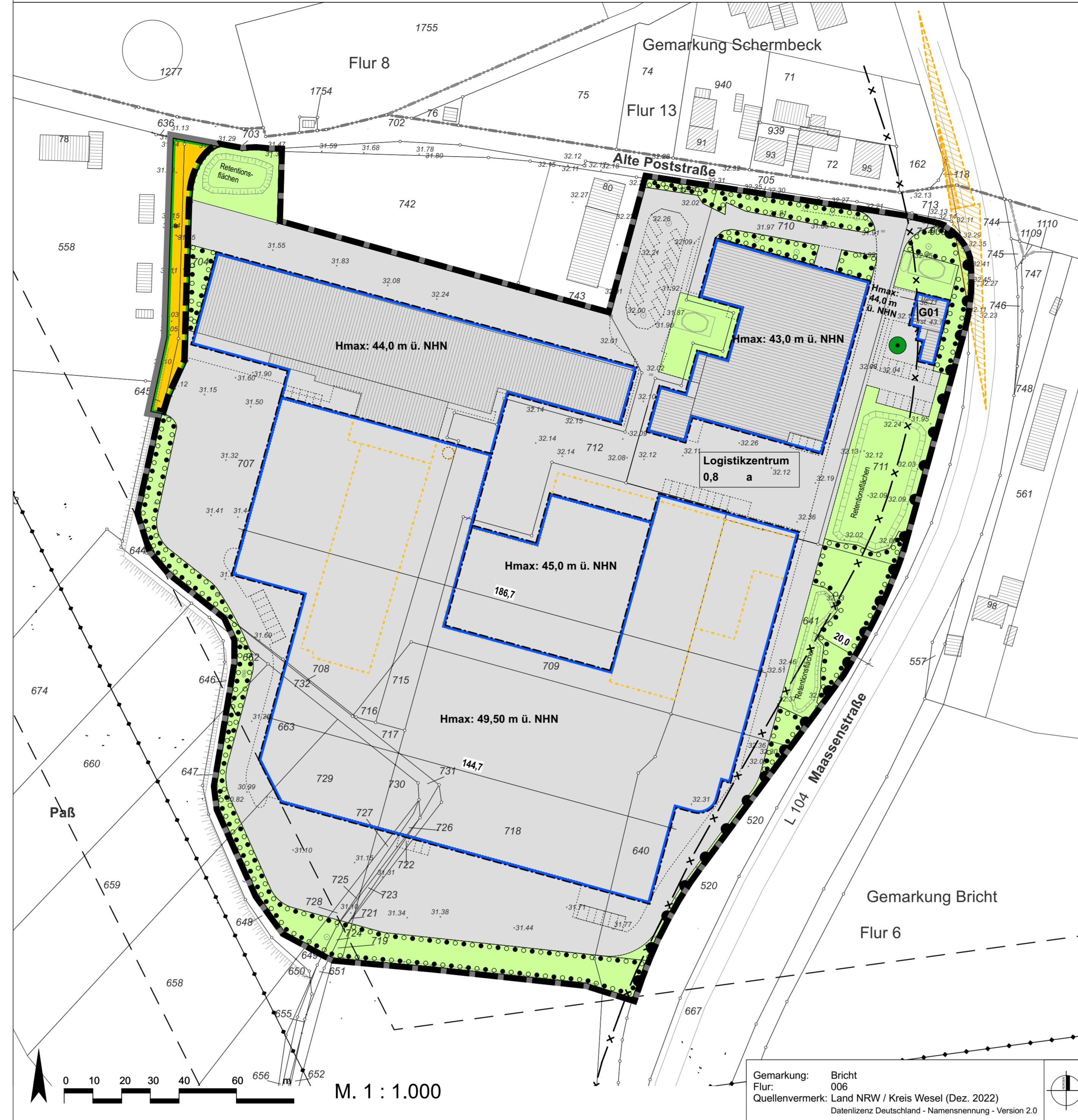


Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15
"Logistikzentrum Maassenstraße"



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15
"Logistikzentrum Maassenstraße"



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
- MAS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
- GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - Logistikzentrum
 - In dem Logistikzentrum sind folgende Betriebe und Anlagen zulässig:
 - Betriebe und Anlagen, die dem Transport, dem Umschlag, der Lagerung (Lagerhäuser und Lagerplätze) und der Kommissionierung von Gütern aller Art dienen sowie Anlagen, die der Weiterverarbeitung (Zwischenproduktion) dieser Güter dienen und im betrieblichen Zusammenhang mit den Tätigkeiten stehen.
 - Betriebe und Anlagen, die ergänzende Dienstleistungen der unter Ziff. 1 genannten Betriebe, wie Wärmung und Reparatur von technischen Systemen, Fahrzeugen und Flurförderzeugen, zum Gegenstand haben.
 - Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, die den unter Ziff. 1 genannten Betrieben zuzuordnen sind.
 - Verkehrsmittel und Stellplätze für Fahrräder, PKW, LKW, Sattelauflieger, Anhänger, Wechselbrücken, Container u.ä.
 - Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie.
 - In dem mit „G01“ gekennzeichneten Bauanleger sind ergänzend Dienstleistungsbetriebe zulässig. Dienstleistungsbetriebe im Sinne dieser Festsetzung sind:
 - Geschäfts- und Büroutzungen,
 - Anlagen für Veranstaltungen sowie kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, nicht jedoch:
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Borelle und borellähnliche Betriebe.
 - MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (analog § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Metern über NN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erfordernis ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
 - Eine Überschreitung der zulässigen Höhen der baulichen Anlagen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie ist gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2 m zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 1,0 überschritten werden.
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (analog § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)
 - Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudehöhen über 50 m zulässig.
- FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUR ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN (gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
 - Die Dachflächen sind zu mindestens 70 % durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) zu nutzen.
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung gekennzeichneten zu erhaltenden und bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und zum Erhalt sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Zu Mäulern und Ripplern sollen Bäume einen Mindestabstand einhalten, der der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers des jeweiligen Baumes entspricht.
 - Im Bereich des Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung sind für die o.g. Anpflanzungen folgende Gehölze mit einer Endwuchshöhe von bis zu 8 m zu verwenden:
 - Rhamnus frangula
 - Falbalbum, Pukelnelz
 - Sambucus nigra
 - Schwarzer Holunder
 - Cornus mas
 - Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea
 - Roter Hartriegel
 - Crataegus monogyna
 - Eingriffeliger Weißdorn
 - Je 8 PKW-Stellplätze ist außerhalb der Flächen zur Anpflanzung ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.
- FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB
- Einfriedungen
 - Das Plangebiet ist entlang der östlichen Grenzen zur Maassenstraße (L 104) dauerhaft durch einen, das Betreten der Landstraße wirksam verbotenen Zaun einzufrieden. Der Zaun ist mit geeigneten Blendschutzmaßnahmen auszustatten.

HINWEISE

- KAMPFMITTEL
 - Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- DENKMALSCHUTZ
 - Beim Auftrahen archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde Schermbeck als Untere Denkmalbehörde oder das LVfA für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776200, Fax 02801/776203, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer/in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer/in und der/die Leiter/in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungshäute sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

- EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
 - Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke gemacht wird – DIN-Normen, sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können die Pläne der Gemeinde Schermbeck, Weseler Straße 2, 46514 Schermbeck, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
- ÖKOLOGISCHE BAUBELEITUNG
 - Bei einem Baubeginn im Zeitraum von 01.03 bis zum 30.09 ist eine ökologische Baubeleitung hinzuzuziehen.
- ARTENSCHUTZ
 - Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BauSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzflächen – rotgrün nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.
- WASSERBEHÖRDLICHE ERLAUBNIS
 - Für folgende Benutzungen von Gewässern sind wasserbehördliche Erlaubnisse gemäß § 8 WHG erforderlich und bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen:
 - Die Entleerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser oder technische Anlagen (z.B. Mäulern oder Ripplern)
 - Die Entleerung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer
 - Die Entnahme von Grundwasser (z.B. Grundwasserentnahme)
 - Die Nutzung von Erdwärme

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schermbeck, den

Bürgermeister Schriftführerin

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis einschließlich gem. § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Diese frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Schermbeck, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Schermbeck, den

Bürgermeister Schriftführerin

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Schermbeck, den

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Schermbeck, den

Bürgermeister Schriftführerin

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Schermbeck, den

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung der Plänehalte (Planzeichenvorordnung - PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2016 - (Bau NRW 2016) vom 21.07.2016 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 656), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.05.1995 (GV NRW S. 248), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNaSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) vom 18.03.2002 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

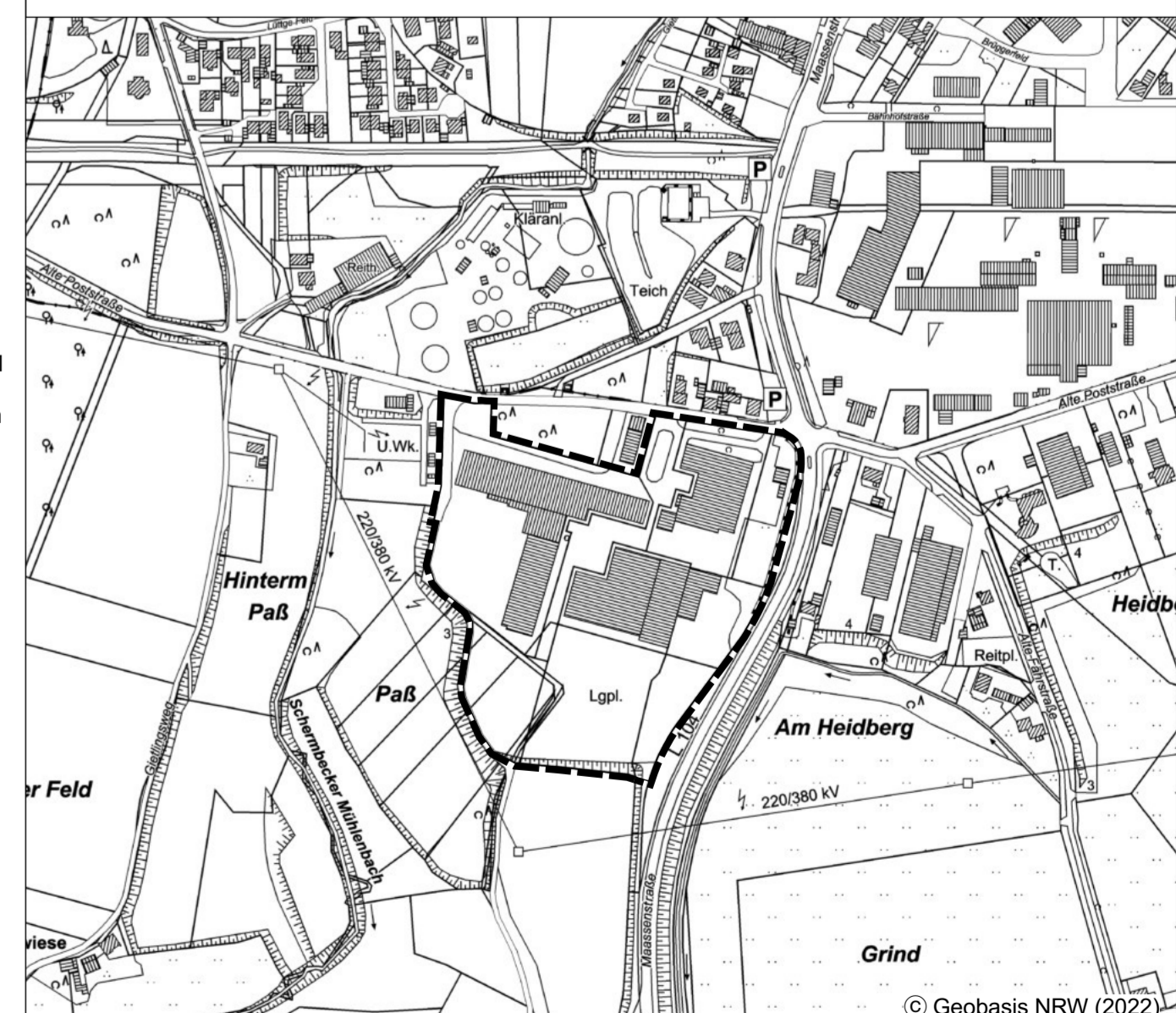
Ansichten des Vorhabens als Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes M 1:500



Gemeinde Schermbeck



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15
"Logistikzentrum Maassenstraße"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	24.04.2024
Bearb.	LBK/W
Plangröße	115 x 88
Maßstab	1 : 1.000

Planbearbeitung: WP/WoltersPartner

Donner Straße 35 · D - 46053 Crefeld
Telefon 02041 9001-0 · Fax 02041 9001-100
wsp@wsp-partner.de