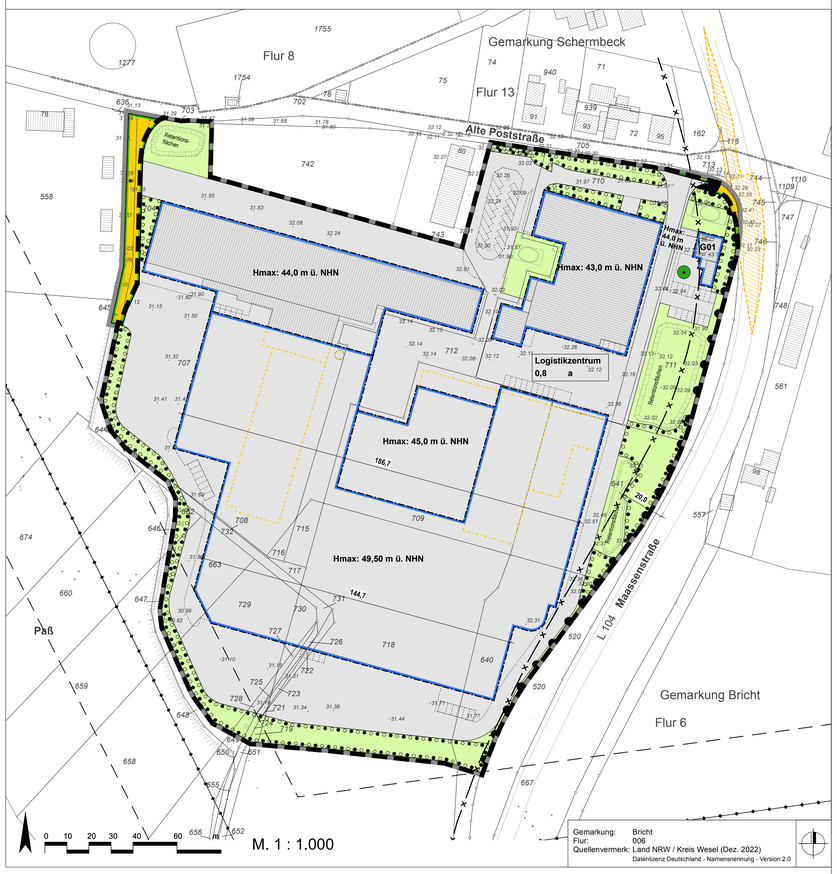
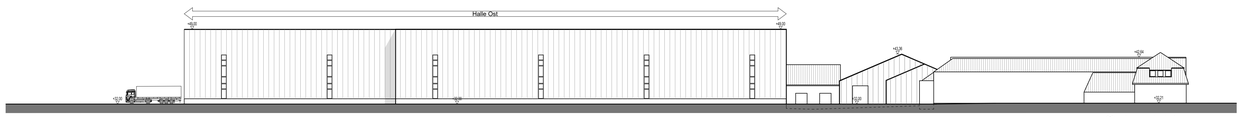
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Logistikzentrum Maassenstraße"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Logistikzentrum Maassenstraße"

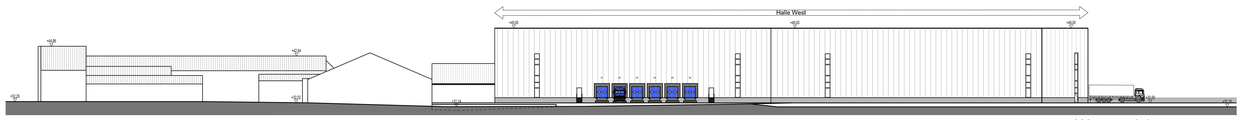


Gemarkung:	Bricht
Flur:	006
Quellenvermerk:	Land NRW / Kreis Wesel (Dez. 2022)
	Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

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

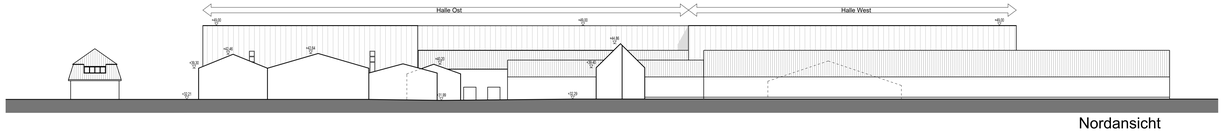


Ostansicht



Westansicht

Südansicht



Nordansicht

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

Logistikzentrum, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl

H max: — Höhe Baulicher Anlagen in Meter über NHN als Höchstmaß siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Verbotszone für Außenwerbung gem. § 28 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Gemarkungsgrenze

Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

123 — Bestandsgebäude mit Hausnummer

Fahrbahnrand

Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn)

Mulde zur Versickerung des anfallenden Dachflächenwassers

Flurgrenze

vorhandene Böschung

32.12 — Höhenpunkt vorhandenes Gelände (Höhe in Meter ü. NHN)

Abbruch Gebäude

Oberirdische Leitung mit Schutzstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 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 o.g. Tätigkeiten stehen.
- Betriebe und Anlagen, die ergänzende Dienstleistungen der unter Ziff. 1 genannten Betriebe, wie Wartung und Reparatur von technischen Systemen, Fahrzeugen und Flurförderzeugen, zum Gegenstand haben,
- Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, die den unter Ziff. 1 genannten Betrieben zuzuordnen sind,
- Verkehrsflächen und Stellplätze für Fahrräder, PKW, LKW, Sattelauflieger, Anhänger, Wechselbrücken, Container u.ä.
- Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie

In dem mit „G01" gekennzeichneten Baufenster sind ergänzend Dienstleistungsbetriebe zulässig. Dienstleistungsbetriebe im Sinne dieser Festsetzung sind:
- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Anlagen für Verwaltungen 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,
- Bordelle und bordellähnliche Betriebe.

Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, sind unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(analog § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Metern über NHN festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

2.2 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 Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.3 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.

2.4 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.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(analog § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In einer grundsätzlich offenen Bauweise sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUR ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN
(gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

4.1 Die Dachflächen sind zu mindestens 70 % durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) zu nutzen.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 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 Mulden und Rigolen sollen Bäume einen Mindestabstand einhalten, der der Hälfte des möglichen Kronendurchmessers des jeweiligen Baumes entspricht.

5.2 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	Faulbaum, Pulverholz
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn

5.3 Je 8 PKW-Stellplätze ist außerhalb der Flächen zur Anpflanzung ein heimischer, standortgerechter Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.

6. FESTSETZUNGEN gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

6.1 Einfriedungen
Das Plangebiet ist entlang der östlichen Grenzen zur Maassenstraße (L 104) dauerhaft durch einen, das Betreten der Landesstraße wirksam verhindernden Zaun einzufrieden. Der Zaun ist mit geeigneten Blendschutzmaßnahmen auszustatten.

HINWEISE

1. KAMPFMITTEL
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben 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.

2. DENKMALSCHUTZ
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Schermbeck als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, 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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

3. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Schermbeck, Weseler Straße 2, 46514 Schermbeck, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. ÖKOLOGISCHE BAUBEGLEITUNG
Bei einem Baubeginn im Zeitraum vom 01.03 bis zum 30.09 ist eine ökologische Bauüberwachung hinzuzuziehen.

5. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen/ -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. – 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen.

6. 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 Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (z.B. Mulden oder Rigolen)
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer
- Die Entnahme von Grundwasser (z.B. Grundwasserhaltung)
- Die Nutzung von Erdwärme

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde Schermbeck hat am 28.09.2022 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches (BauGB) beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 21.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Schermbeck, den 10.01.2025

Bürgermeister
-Rexforth-

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom 29.11.2023 bis 05.01.2024 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 10.01.2025

Bürgermeister
-Rexforth-

Der Planungs-, Umwelt- und Mobilitätsausschuss des Rates der Gemeinde Schermbeck hat am 07.05.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Schermbeck, den 10.01.2025

Bürgermeister
-Rexforth-

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.05.2024 bis 24.06.2024 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 14.05.2024
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Schermbeck, den 10.01.2025

Bürgermeister
-Rexforth-

Der Rat der Gemeinde hat am 17.12.2024 gem. § 10 BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Schermbeck, den 10.01.2025

Bürgermeister
-Rexforth-

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Beschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am 16.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Schermbeck, den 16.01.2025

Bürgermeister
-Rexforth-

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 Planinhalts (Planzeichenverordnung - Plan V) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (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. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (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 (LNatSchG NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

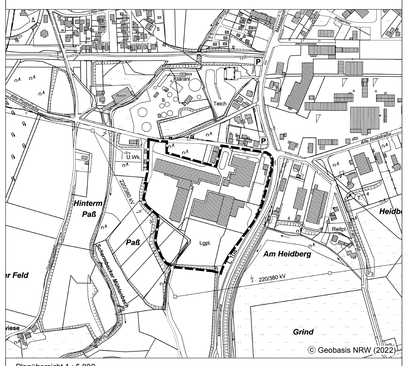
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), in der zuletzt geänderten Fassung.

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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeinde Schermbeck

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15
"Logistikzentrum Maassenstraße"



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	28.11.2024
Bearb.	LB/KW
Plangröße	115 x 88
Maßstab	1 : 1.000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

Planbearbeitung:

WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Danziger Straße 15 • D - 48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408.0 • Fax 9408.100
stadtplaner@wolterspartner.de