



## Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 11 bis 11 BauNVO)  
**SO (fl. Nutz)** Sonstiges Sondergebiet (Flughafenaffine Nutzungen)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)  
 0,5 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 23,0m Gebäudehöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Zweckbestimmung:  
 Öffentliche Parkfläche  
 Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Wald
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)  
 Flächen für Versorgungsanlagen
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Übernahme aus der FNP-Änderung)  
 Lärmschutzbereich  
 Lärmschutzzone 3 bzw. C über 62 bis 67 dB(A)

## Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung**  
 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung "Flughafenaffine Nutzungen"
- (1) Das Sondergebiet Flughafenaffine Nutzungen dient der Unterbringung von Betrieben und Nutzungen, die unmittelbar mit dem Flughafenbetrieb und/oder der Flughafeninfrastruktur und/oder den Flughafenutzungen in Verbindung stehen.
- (2) Allgemein zulässig sind Betriebe und Nutzungen, die unmittelbar mit dem Flughafenbetrieb und/oder der Flughafeninfrastruktur und/oder den Flughafenutzungen in Verbindung stehen.
- Inbesondere sind dies folgende Betriebsarten/Nutzungen:**
- Flugbetriebsunternehmen und flugbetriebsorientierte Unternehmen
  - Flugzeugbauunternehmen sowie deren Zulieferer
  - Flugzeugverleih, -reparatur, -wartung, -lackierung
  - Taxunternehmen, PKW-Verleih, -wartung
  - Transport-, Distributions- und Logistikunternehmen
  - Unternehmen der Reisebranche, Hotel- und Beherbergungsgewerbe
  - Congress- und Bürourvermittlung, Cateringbetriebe
  - Gastronomiebetriebe sowie Betriebe des Flugzeugsbedarfs
  - Einrichtung der Polizei, des Zolls, des Bundesgrenzschutzes und von Wachdiensten
  - Einrichtungen der Post, Telekommunikation und von Geldstellen
  - Betriebe, die der technischen Vor- und Entsorgung des Flughafens / Gewerbegebietes dienen
  - Betriebe, die die Reinigung, Pflege und Unterhaltung der Maschinen, der Gebäude und Freizeitanlagen im Bereich des Flughafens und des Gewerbegebietes übernehmen
  - Großhandelsbetriebe, soweit diese eine unmittelbare Flughafenaffinität aufweisen
  - Produktionsbetriebe, soweit diese eine unmittelbare Flughafenaffinität aufweisen
  - Dienst- und Betriebswohnungen
  - Tankstellen

- (3) Ausnahmsweise zulässig sind auch Betriebe und Nutzungen, die zwar selbst nicht unmittelbar flughafenaffin sind, aber nachgeordnete Dienstleistungen für die flughafenaffinen Betriebe erbringen und/oder Funktionsergänzungen darstellen. Voraussetzung für die Zulassung nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe ist, dass diese auf die Versorgung der Flughafenbesucher und des Flughafenpersonals und der auf Laarbruch Beschäftigten ausgerichtet sind. Inbesondere sind dies folgende Betriebsarten/Nutzungen:
- Dienstleistungsunternehmen, freie Berufe
  - Sport- und Freizeleinrichtungen
  - Nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe
  - Kino, Diskothek und andere Medienanstalten
  - Betriebe der Unterhaltungsbranche und "Eventveranstalter"
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gemeindefördernde Zwecke

- (4) Zulässig sind zeitlich befristete Zwischennutzungen gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB, welche nicht den Festsetzungen der Absätze 1 und 2 entsprechen, welche aber in der Startphase des Konversionsprojektes zu einer baulichen Substanzerhaltung und wirtschaftlichen Stabilisierung des Gesamtprojektes beitragen können.
- Dabei sind folgende Maßgaben zu beachten, welche dazu dienen, eine Verstärkung von Zwischennutzungen zu Dauernutzungen zu vermeiden:
- Art und Umfang aller Zwischennutzungen dürfen in der Gesamtheit des Konversionsprojektes nur eine nachgeordnete Rolle spielen.
  - Zwischennutzungen sind in der Baugenehmigung zeitlich zu befristen.
  - Die zeitliche Befristung der Zwischennutzungen darf in jedem Fall den Zeitraum von maximal 8 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens aber 8 Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht überschreiten.
  - Einzelhandelsnutzungen sind als Zwischennutzungen ausgeschlossen.
  - Zwischennutzungen sind nur in vorhandenen Freizeitanlagen und Gebäuden zulässig.
  - Zwischennutzungen sind nur dann zulässig, wenn keine unzumutbaren Belastungen für das lokale und regionale Umfeld zu erwarten sind.
  - Als Nachfolgenutzung der zeitlich befristeten Zwischennutzungen sind ausschließlich Betriebe und Nutzungen nach den Absätzen 1 und 2 zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig.

- Nutzungsfriederung**  
 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sinne des Abstandserrlasses vom 02.04.1998 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I und II nicht zulässig sind.
- Versickerung von Niederschlagswasser**  
 Gemäß § 51a Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz) sind sämtliche im Rahmen der Dachentwässerung anfallende Abwässer sowie nicht schädlich verunreinigte Abwässer der versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) bei Neubauten auf dem eigenen Baugrundstück nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern.  
 Die Niederschlagswasser der Haupterschließungsräume und der sonstigen Straßen sind vor der Einleitung in das Grundwasser oder ein Gewässer einer zusätzlichen Behandlung zu unterziehen. Die technischen Einzelheiten der Regenwasservorbehandlung sind dem Abwasserbeseitigungskonzept zu entnehmen.
- Gestaltung von Stell- und Standplätzen**  
 Gemäß § 51a Abs. 1 LWG (Landeswassergesetz) sind neuanzulegende Stellplatzflächen sowie Fuß- und Radwege, auf denen keine wasserdurchlässigen Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, mit wasserundurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Terraso oder Schotterterrassen zu gestalten.
- Eingrünung der Planstraßen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die Planstraßen mit insgesamt 135 einheimischen Laubbäumen (Pflanzliste im Anhang der Begründung) einzugrünen sind. Je Baum sollte eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m eingehalten werden.

## Rechtsgrundlagen

**Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans Weeze-Laarbruch Nr. I, jeweils in der aktuellen Fassung, sind:**

**Baugesetzbuch (BauGB)**  
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke ( **Baunutzungsverordnung - BauNVO**)  
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baudeckblätter und die Darstellung des Planinhalts ( **Planzeichenvordnung 1990 - PlanzV 90**)  
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung - (BauO NRW)**  
 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege ( **Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG**)  
 Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwiklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen ( **Landesnaturschutzgesetz - LG NRW**)

## Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodenkenntümer (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkenntümmern ist der Gemeinde Weeze und dem Rheinischen Amt für Bodenkennatplage unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 -max. 100 mm Durchmesser) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorrecht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewissen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmitteleinsatzdienst zu benachrichtigen. Die Treifflächen, auf denen im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen (Flakstellung, Schützengräben usw.) bestanden, sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen.

Das gesamte Plangebiet stellt eine Altlastenverdachtsfläche dar. Bei allen Baumaßnahmen ist beim Bodenaushub auf Stoffe wie Terpene, Öle etc. zu achten und solche Funde sofort zu melden.

## Verfahrensvermerke

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Weeze zur Aufstellung dieses Bebauungsplans vom 13.05.2004 wurde vom 05.07.2004 bis zum 16.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Weeze, .....  
 Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Weeze, .....  
 ObVI

Gemäß § 2 Abs. 1 In Verbindung mit § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Weeze am 13.05.2004 die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet beschlossen.

Weeze, .....  
 Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Weeze, .....  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Weeze stimmte am 13.12.2005 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloss die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Weeze, .....  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 22.05.2006 bis 03.07.2006 in der Zeit vom 22.05.2006 bis einschließlich zum 03.07.2006 öffentlich ausliegen.

Weeze, .....  
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Weeze hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wird mitgeteilt / ist mitgeteilt worden.

Weeze, .....  
 Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) am 02.11.2006 als Satzung beschlossen worden.

Weeze, .....  
 Bürgermeister

Gemäß § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplans am .....  
 Mit dieser Bekanntmachung wurde auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 und den Abs. 4 sowie § 215 Abs. 1 BauGB und § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.

Weeze, .....  
 Bürgermeister

Diese Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Weeze, .....  
 Bürgermeister

SO (fl. Nutz.) 1		SO (fl. Nutz.) 2	
SO	IV	SO	VI
0,5	-	0,8	-
23,5 m		35,0 m	

**GEMEINDE WEEZE**  
**Bebauungsplan**  
**Weeze-Laarbruch Nr. I**

**Auftraggeber:** Flughafen Niederrhein GmbH

**Bearbeitet:** Hardt/Bertram

**Phase/Stand:** Satzung/11/2006

**M 1:1.500**

**StadtUmBau**  
**Ingenieurgesellschaft mbH**  
Architektur · Städtebau · Landschaftsplanung

Büro: Postfach 10  
 D-47623 Krefeld  
 Tel. +49 (0)2032 97 29 21  
 Fax +49 (0)2032 97 29 20  
 www.stadtumbau-gmbh.de