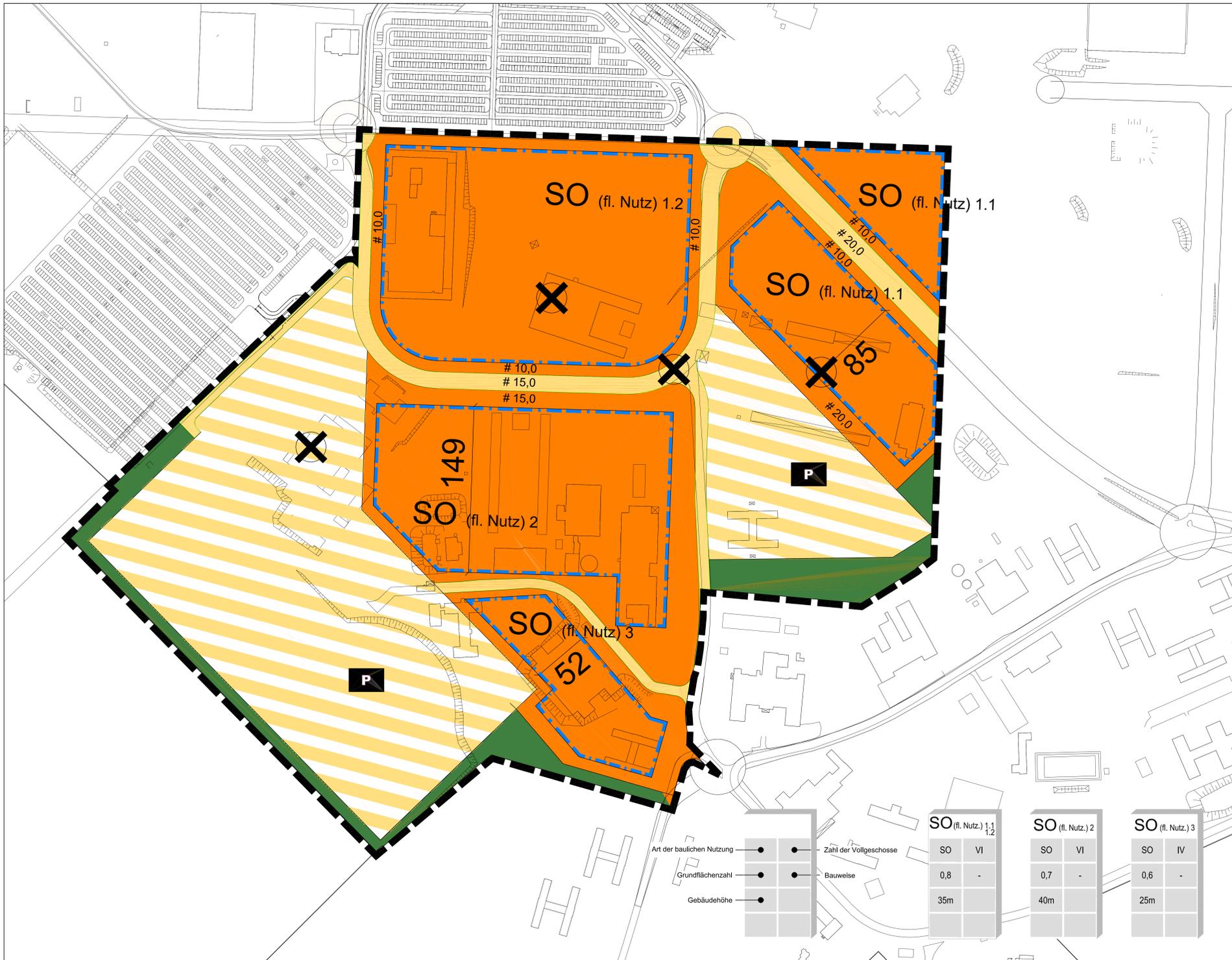


Bebauungsplan Weeze-Laarbruch Nr. VII

Gemeinde Weeze



Planungsrechtliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
SO_{fl. Nutz} Sonstiges Sondergebiet (flughafenafl. Nutzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 0,7
 0,8
 IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 VI
 25m Gebäudehöhe als Höchstmaß
 30m
 40m

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 Baugrenze

Verkehrsfächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 Straßenverkehrsflächen
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Öffentliche Parkfläche
 Straßenbegrenzungslinie

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

Sonstige Planzeichen

Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Datenreihe aus der FNP-Änderung)

Textliche Festsetzungen (nach BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung
 Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung "flughafenafl. Nutzungen"

(1) Das Sondergebiet flughafenafl. 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.

Insbesondere sind dies folgende Betriebsarten/Nutzungen:
 - Flugbetriebsunternehmen und Flugbetriebsbetriebsunternehmen
 - Flugzeugbauunternehmen sowie deren Zulieferer
 - Flugzeugverleih, -reparatur, -wartung, -lackierung
 - Taxunternehmen, PKW-Verleih, -wartung
 - Transport-, Distributions- und Logistikunternehmen
 - Unternehmen der Reisebranche, Hotel- und Beherbergungswerte
 - Congress- und Büromöbelfabrikation, Cateringbetriebe
 - Gastronomiebetriebe sowie Betriebe des Flugreisbedarfs
 - Einrichtung der Polizei, des Zolls, des Bundesgrenzschutzes und von Wachdiensten
 - Einrichtungen der Post, Telekommunikation und von Geldinstituten
 - Betriebe, die der technischen Ver- 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

(3) **Ausnahmsweise zulässig sind auch Betriebe und Nutzungen, die zwar selbst nicht unmittelbar flughafenafl. sind, aber nachgeordnete Dienstleistungen für die flughafenafl. 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.
Insbesondere sind dies folgende Betriebsarten/Nutzungen:
 - Dienstleistungsgewerbetriebe, Feineisenwaren
 - Sport- und Freizeleinrichtungen
 - Nichtgroßflächige Einzelhandelsbetriebe
 - Kino, Diskothek und andere Medienbetriebe
 - Betriebe der Unterhaltungsbranche und "Eventveranstalter"
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche 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 Substanzhaltung 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 befristet
 - 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 Beeinträchtigungen 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.

Nutzungsgliederung
 Gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sinne des Abstandserlasses vom 02.04.1998 innerhalb der Teilflächen SO 1.1 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I und II und innerhalb der Teilflächen SO 1.2, SO 2 und SO 3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I, II und III nicht zulässig sind.

Verickerung 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 Haupterschließungsachse 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 wassergefährdenden Stoffe gelagert oder umgeschlagen werden, mit wasserundurchlässigen Belägen wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Tennen oder Schotterdecken zu gestalten.

Eingrünung der Planstraßen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die Planstraßen mit insgesamt 240 einheimischen Laubbäumen (Pflanzenliste im Anhang der Begründung) einzugrünen sind. Je Baum sollte eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m eingeplant werden. Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen erfolgt in Form einer Randeingrünung.

Baumplantzungen an Stellplätzen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass die Stellplatzanlagen mit insgesamt 393 einheimischen Laubbäumen (Pflanzenliste im Anhang der Begründung) einzugrünen sind. Je Baum sollte eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 2,5 m x 2,5 m eingeplant werden. Die Bepflanzung der Stellplatzanlagen erfolgt in Form einer Randeingrünung.

Grünflächen im Sondergebiet
 Die nicht bebauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind als Grünflächen zu gestalten. Diese sind durch eine lockere Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern zu durchgrünen. Hierzu sollen möglichst heimische Arten verwendet werden.

Externe Ausgleichsfläche
 Der zusätzliche Ausgleichsbedarf des durch die Festsetzungen zu erwartenden Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft, welcher nicht durch die internen Maßnahmen gedeckt werden kann, wird durch die Aufforstung einer externen Ausgleichsfläche nachgewiesen. Die genaue Flurstücksbezeichnung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise	Gebäudehöhe
SO (fl. Nutz.) 1.1	1,2		
SO	VI		
0,8	-		
35m			
SO (fl. Nutz.) 2			
SO	VI		
0,7	-		
40m			
SO (fl. Nutz.) 3			
SO	IV		
0,6	-		
25m			

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

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Kataster nachweis überein.

Weeze,
 ObvI

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

Weeze,
 ObvII

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 05.07.2004 bis zum 06.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

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 NW) 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 NW hingewiesen.

Weeze,
 Bürgermeister

Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeschrieben.

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 NW) 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 NW hingewiesen.

Weeze,
 Bürgermeister

Diese Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgeschrieben.

Weeze,
 Bürgermeister

GEMEINDE WEEZE
Bebauungsplan Weeze-Laarbruch Nr. VII

Auftraggeber: Flughafen Niederrhein GmbH

Bearbeitet: Hardt/Bertram

Phase/Stand: Satzung/11/2006

M 1:1.500

StadtUmBau Ingenieurgesellschaft mbH
 Stadtbauentwicklung, Umgestaltung, Bauwesen
 Fachbereiche: Stadtbau, Landschaftsplanung

Beauftragter: D. 47623 Kreyer
 Tel. +49 (0)2832 / 97 29 21
 Fax +49 (0)2832 / 97 29 00
 www.stadtumbau-gmbh.de