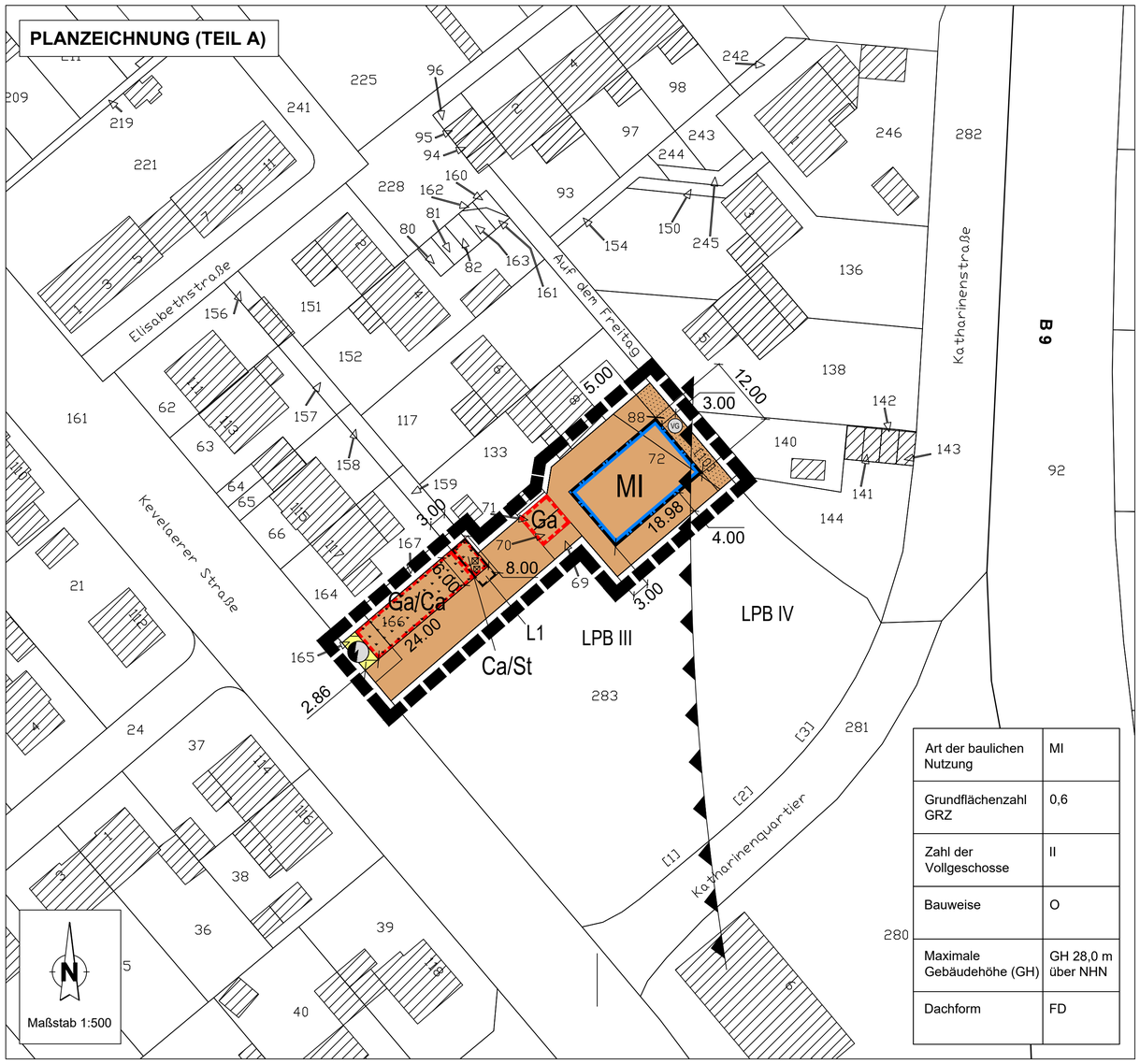
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 - "WEEZE SÜD" - 5. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Art der baulichen Nutzung	MI
Grundflächenzahl GRZ	0,6
Zahl der Vollgeschosse	II
Bauweise	O
Maximale Gebäudehöhe (GH)	GH 28,0 m über NHN
Dachform	FD

ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)
FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MI — 1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 — 2.1. Grundflächenzahl

II — 2.2. Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH 28,0 — 2.3. Gebäudehöhe, als Höchstmaß (in m über NHN)

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

3.1. Baugrenze

O — 3.2. Offene Bauweise

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

ZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A)
FESTSETZUNGEN

5. Sonstige Planzeichen

5.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Ga, Ca, St — Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

L1 — 5.2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen - L1 (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

5.3. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Abgrenzung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 s. textliche Festsetzungen Nr. 6)

LPB III Lärmpegelbereich III: erf. R' w,res = 35 dB
LPB IV Lärmpegelbereich IV: erf. R' w,res = 40 dB

5.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 89 BauO NRW)

FD — Flachdach

VG — Vorgarten

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Gebäude

Dachbegrünung

Vorhandene Flurstücksgrenze

z.B. 166 — Flurstücksbezeichnung

24.00 — Bemaßung von Abständen (Angabe in [m])

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

1.2. In dem Mischgebiet (MI) sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Weezer Sortimentsliste", Gartenbaubetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO, Tankstellen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß „Weezer Sortimentsliste" sind:
Babyausstattung, Bastel- und Geschenkartikel, Bekleidung aller Art, Briefmarken, Bücher, Campingartikel, Computer, Kommunikationselektronik, Elektrokleingeräte, Fahrräder und Zubehör, Foto, Video, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien, Stoffe, Haushaltswaren/ Bestecke, Hörgeräte, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Leder- und Kürschnerwaren, Musikalien, Nähmaschinen, Optik, Sanitätswaren, Schuhe und Zubehör, Spielwaren, Sportartikel einschließlich Sportgeräte, Tonträger, Uhren, Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Gebäudehöhe (GH) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt und festgesetzt.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximal zulässige GRZ von 0,6 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sowie durch an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf.

2.3. Höhe der baulichen Anlagen – Gebäudehöhe (GH)

2.3.1 Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ist Normalhöhennull (NHN). Die Gebäudehöhe (GH) bestimmt sich aus dem höchsten Punkt der obersten Dachkonstruktion. Die Gebäudehöhe wird auf 28,00 m über NHN begrenzt.

2.3.2 In dem Mischgebiet (MI) dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 2 und Abs. 6 BauNVO durch Technikaufbauten und technische Anlagen um maximal zwei Meter überschritten werden, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Überschreitung von der Gebäudefassade zurückspringen.

2.4. Zahl der Vollgeschosse
Im Mischgebiet wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse begrenzt.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Ein Vortreten von Gebäudeteilen zur Ausbildung von Gebäudezugängen inkl. Treppenhäusern kann ausnahmsweise bis zu einem Maß von 1,60 m zugelassen werden, sofern ihr Anteil an der Breite der jeweiligen Außenwand insgesamt 30 % nicht überschreitet.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Gemäß § 12 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist dabei ein Abstand von mindestens 6,0 m zu erschließenden Verkehrsflächen einzuhalten.

4.2. Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Zulässig sind Geräteräume, Fahrradabstellräume und Einrichtungen für Abfallbehälter. Sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO können im Einzelfall zugelassen werden. Die Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt davon unberührt.

5. Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1. Die Fläche L1 ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Weeze zu belasten. Die Fläche umfasst die Leitungstrasse mit einem Schutzstreifen in einer Breite von 3 m und einer Länge von 8 m. Die Fläche L1 ist von Bebauung freizuhalten. Bei Bedarf kann der Stellplatz mit einem Carport überdacht werden, sofern die Leitungen weiterhin frei zugänglich sind.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III und IV sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Wohnräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R' w,res) durch Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich III: erf. R' w,res = 35 dB
Lärmpegelbereich IV: erf. R' w,res = 40 dB

In dem Mischgebiet (MI) sind bei Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern in den zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

6.2. In dem gekennzeichneten Lärmpegelbereich IV ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagpegel von weniger als 63 dB(A) erreicht wird.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1. Die Dächer neu errichteter Garagen und Carports sind unter Beachtung brandschutztechnischer Bestimmungen zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Der Aufbau der Substratschicht ist entsprechend der FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2018) herzustellen.

8. Gestaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

8.1. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, leuchtendem, blinkendem, farbwechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig. Oberhalb der Traufkante sind Werbeanlagen unzulässig. Werbeanlagen sind in Form, Farbe und Gestaltung auf die Gestaltung des Gebäudes abzustimmen. Anlagen zur Fremdwerbung sind unzulässig.

8.2. Einfriedungen
Einfriedungen gemäß BauO NRW zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind auf der Grundstücksgrenze nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Heckenpflanzungen dürfen eine Höhe von 1 m in diesen Bereichen ebenfalls nicht überschreiten.

8.3 Vorgärten (VG)
Zufahrten und Zuwegungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Freiflächen in den Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und langfristig als Grünfläche zu erhalten. Steinbedeckte Flächen außerhalb der notwendigen Erschließungsflächen sind in den Vorgärten unzulässig (z.B. Bedeckungen aus Kies, Schotter, etc.).

HINWEISE (TEIL C)

C.1 In dem Plangebiet sind aus dem Flugbetrieb an dem Flughafen Weeze resultierende mögliche Belästigungen durch Fluglärm nicht gänzlich auszuschließen.

C.2 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die einschlägigen Richtlinien zum Bodenabtrag und zur Oberbodenlagerung sind zu beachten. Daher sind bei allen Bodenarbeiten Ober- und Unterboden getrennt zu lagern und entsprechend ihrer Herkunft im Plangebiet bzw. planextern wieder einzubauen. Der Baubetrieb hat zum Schutz des Bodens und des Grundwassers gemäß § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 4 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) so zu erfolgen, dass keine Flächen - z.B. durch auslaufende Betriebsstoffe der Baufahrzeuge - belastet werden.

C.3 Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Erdarbeiten einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu benachrichtigen.

C.4 Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Archäologische Bodenfunde und Befunde sind gemäß § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. §§ 15 + 16 Denkmalschutzgesetz NW vom 11.03.1980 der Gemeinde Weeze oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, Gelderner Straße 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801/776290 unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit.
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

ÖBVI

Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Gemeinde Weeze am __.__.____ die Aufstellung eines Bebauungsplans für dieses Gebiet beschlossen.

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Weeze zur Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB fand in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ durch Offenlegung in der Gemeinde nach Veröffentlichung am __.__.____ statt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom __.__.____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

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

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom __.__.____ in der Zeit vom __.__. bis zum __.__.____ einschließlich öffentlich ausgelegen.

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

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

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) am __.__.____ (in der durch Eintragung geänderten Fassung) vom Rat der Gemeinde Weeze als Satzung beschlossen worden.

Weeze,

Bürgermeister: Ratsmitglied

Gemäß § 10 BauGB ist der Beschluss des Bebauungsplans am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde ebenfalls 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.

Der Bebauungsplan hat am __.__.____ Rechtskraft erhalten.

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

Weeze,

Bürgermeister:

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN

Die gesetzlichen Grundlagen der Planung bilden wie folgt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass) gem. RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport. - V A 3 – 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21 - v. 14.3.2005

Für die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Artenschutzes liegen zugrunde:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) In der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 4. Mai 2021 (GV. NRW. S. 560)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)
- Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7)
- Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (Vogelschutzrichtlinie).

GEMEINDE WEEZE

Bebauungsplan Weeze Nr. 6 - "Weeze Süd" - 5. Änderung

Planzeichnung mit Festsetzungen

Bebauungsplan Fassung 15.07.2021 bestehend aus:	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A)	Textliche Festsetzungen (Teil B), örtliche Bauvorschriften und Hinweise (Teil C)

Plan-Nr.:	Datum:	04.10.2021
2107.11.01a	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. (FH) Landespflege Sabine Seeling-Kappert B.Sc. Landschaftsarchitektur Marian Wenzke
Maßstab:	Projektzeichner:	B.Sc. Landschaftsarchitektur Marian Wenzke
1:500		
Plangröße:		
78 x 71 cm		

seeling kappert
Objektplan Landschaftsplan
Auf der Schanz 68
47652 Weeze-Wemb
Tel. 02837/ 961277 Fax. 961276
E-mail: seeling.kappert@t-online.de