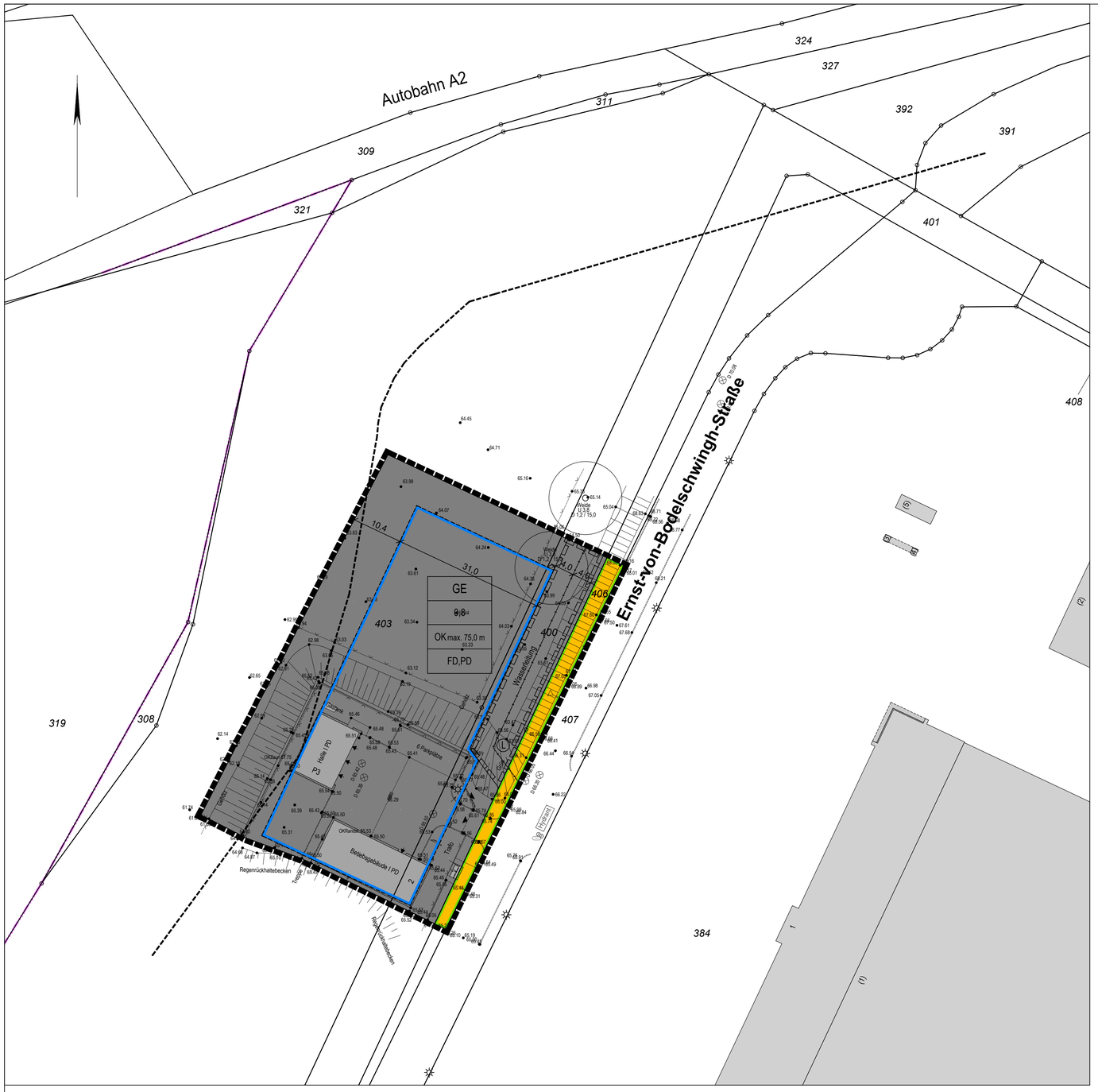


Festsetzungen nach BauGB

I. Planzeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,8 — Grundflächenzahl

OK 75,0 m — Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Metern über Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

unterirdische Wasserleitung

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

Leitungsrecht zugunsten Gelsenwasser

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

Anforderungen an die Gestaltung

FD — Flachdach

PD — Pultdach

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone an der BAB 2: 40 m

II. Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

403 — Flurstücksgrenzen und -nummern

Gebäude-Bestand

63.12 — Geländehöhen in Metern über Deutschen Haupthöhennetz (DHHN 2016)

Bäume-Bestand

Zaun

10,0 — Bemaßung von Abständen

III. Textliche Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

1.1 In dem Gewerbegebiet GE sind zulässig:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2 Unzulässigkeit von Nutzungsarten gem. § 1 Abs. 5 BauGB
In dem Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 allgemein zulässigen
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

1.3 Ausschluss von Nutzugsarten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO
In dem Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO
Die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen (GH max.) im Plangebiet bezieht sich auf die Oberkante der baulichen Anlagen (bei Flachdächern = Oberkante Attika, bei geneigten Dächern = First). Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird in Metern über Deutschen Haupthöhennetz 2016 (m ü.DHHN) festgesetzt.
Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen dürfen durch technisch notwendige untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen um maximal 3,0 m überschritten werden. Sie müssen mindestens um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die mit dem Symbol Ⓛ festgesetzten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Leitungsträgers Gelsenwasser AG zu belasten.

4. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
5.1 Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen
Die nicht überbauten oder durch Stellplätze mit ihren Zufahrten genutzten Grundstücksflächen sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung sowie Flächen für Nebenanlagen ist eine Versiegelung (In Form sogenannter Stein- und Schottergärten) der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig.

5.2 Begrünung von Flach- und Pultdächern
Alle neu angelegten Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15 ° sind flächig mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mindestens 8 cm). Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Photovoltaik-Anlagen sind zusätzlich zur Dachbegrünung zulässig.

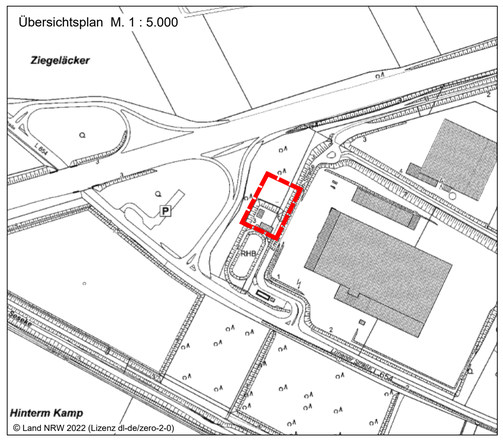
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(Richtlinie VDI 2719, passive Schallschutzmaßnahmen)
Im GE-Gebiet sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten aufgrund der Straßenverkehrslärmbelastung der umliegenden Straßen für die Gebäude bauliche und sonstige Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Dabei dürfen die Innenschallpegel, wie nachfolgend aufgeführt, nicht überschritten werden.

1. Kommunikations- und Arbeitsräumen, tags	
1.1 Unterrichtsräume, ruhebedürftige Einzelbüros, wissenschaftliche Arbeitsräume, Bibliotheken, Konferenz- und Vortragsräume, Arztpraxen, Operationsräume, Kirchen, Aulen	40 dB(A)
1.2 Büros für mehrere Personen	45 dB(A)
1.3 Großraumbüros, Gaststätten, Schalterräume, Läden	50 dB(A)
1.4 Wohn- und Schlafräume sind in Plangebieten nicht zulässig	

7. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
6.1 Dachgestaltung
Die zulässige Dachform der baulichen Anlagen wird als Flachdach (FD) bzw. Pultdach (PD) mit einer Dachneigung bis max. 15° festgesetzt.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und §16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird.
Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§16 Ans. 4 DSchG NRW).
2. Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. Beleuchtung, Blendschutz
Mögliche Lichtimmissionen durch künstliche Beleuchtungsanlagen werden im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren geprüft. Innerhalb der Anbauverbotszone i.S.v. § 9 FStrG bedarf die Genehmigung durch die Bauaufsicht der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
Die Grundstücke sind zur BAB A 2 hin mit einer blickdichten Einfriedung, die als Blendschutz dient, einzufassen.
Im Sinne des Artenschutzes sollen Beleuchtungskörper insekten- und fledermausfreundliches UV-armes Licht ausstrahlen. Sie sollten nicht direkt reflektierende Fassaden anstrahlen.
4. Werbeanlagen
Werbeanlagen bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG bzw. § 28 StrWG NRW, wenn sie von den Verkehrsteilnehmern auf der Bundesfernstraße A 2 bzw. der Bundesstraße B 61 aus eingesehen werden können.



Stadt Bergkamen

1. Änderung

Bebauungsplan Nr. WD 116

"Logistikpark A2"

Der Bebauungsplan besteht aus diesem Blatt

Stand: 15.02.2023

M. 1 : 500

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bergkamen hat am ..... gemäß § 2 BauGB die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

..... Bürgermeister
..... Schriftführer

Beteiligung der Öffentlichkeit
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

..... Bürgermeister

Billigungs- und Offenlagebeschluss
Der Rat der Stadt Bergkamen hat am ..... diese 1. Änderung des Bebauungsplan gebilligt und gemäß § 3 (2) BauGB die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

..... Bürgermeister
..... Schriftführer

Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes mit dem Entwurf der Begründung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

..... Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Die Aufstellung dieser 1. Änderung des Bebauungsplans erfolgt nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist i.V.m.

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786 / FNA 213-1-2), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember1990 (BGBl. S. 58 / FNA 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490)

Bekanntmachung
Ort und Dauer der Auslegung sind gemäß § 3 (2) BauGB am ..... im öffentlichen Bekanntmachungsblatt Nr. ..... der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.

..... Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Bergkamen hat am ..... gemäß § 10 (1) BauGB diese 1. Änderung des Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

..... Bürgermeister
..... Schriftführer

Rechtswirksamkeit
Der Satzungsbeschluss vom ..... ist gemäß § 10 (3) BauGB am ..... im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. ..... der Stadt Bergkamen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 7 (4) der Gemeindeordnung NRW wird dieser Bebauungsplan mit dem Tage der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

..... Bürgermeister

Planunterlage
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand ..... überein.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

..... Öffentl. best. Verm.-Ingenieur

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 • 44139 Dortmund • Tel. 0231/557114-0