

Gemeinde Swisttal

Bebauungsplan Od 10, "Gewerbegebiet Odendorf"

6. Änderung

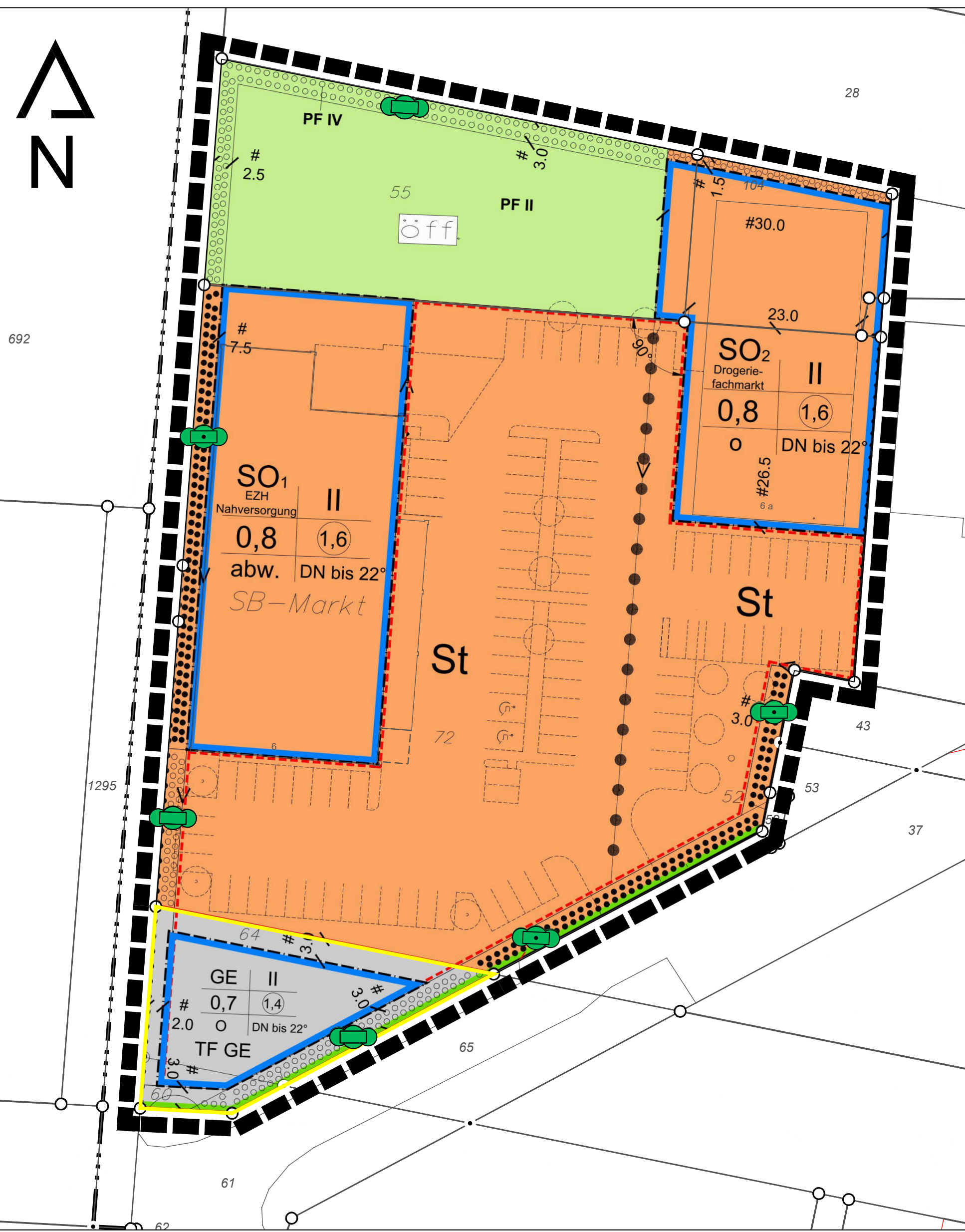
(beschleunigtes Verfahren gemäß §13a BauGB)

Vor der Änderung

M. 1:500

0 10 20 30 40 50m

Nach der Änderung



Planzeichenerklärung:

	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans Od 10 (§ 9 Abs.7 BauGB)		Grünfläche		Stellplätze
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung des Bebauungsplans Od 10 (§ 9 Abs.7 BauGB)		öffentliche Grünfläche		Bäume
	Abgrenzung der 5. Änderung des Bebauungsplans Od 10 (§ 9 Abs.7 BauGB)(Stand: Satzungsbeschluss, Bekanntmachung ausstehend)		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Höhenpunkt aus dem amtlichen Lageplan zur ALDI-Erweiterung als Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung
	Sondergebiet (§ 11 BauNVO)		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Sondergebiet mit Zweckbestimmung "EZH - Nahversorgung - vorwiegend Lebensmittel"		Anpflanzung von sonstigen Bepflanzungen		
	Gewerbliche Baufläche (§ 8 BauNVO)		Erhalt von sonstigen Bepflanzungen		
	Baugrenze		Pflanzenschemata gemäß Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung				
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze				

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (gemäß Textl. Festsetzung)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise: abw. = abweichend (gem. Textl. Festsetzung 1.3.1)	Zulässige Dachform und Dachneigung; (Örtliche Bauvorschrift / gestalterische Festsetzung gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Festlegung zur Höhenentwicklung der Bebauung: Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Textliche Festsetzungen

- Textliche Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (1) BauGB
 - Art der baulichen Nutzung**

Es wird gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt:
Für das Sondergebiet (SO1) wird die Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgung – vorwiegend Lebensmittel“ mit einer Mindestverkaufsfläche von 800 m² und einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von max. 950 m² festgesetzt.
 - Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
1.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen (Firsthöhe) wird auf max. 175 m über Normalhöhennull (NHN) beschränkt.
1.2.2 Einzelne betriebliche oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Antennen, Lüftungs-, Solar- oder Klimaanlagen) können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden, wenn und soweit ein betriebliches Erfordernis dafür nachgewiesen wird.
 - Bauweise, Baugrenzen**

Abweichende Bauweise:
Es wird offene Bauweise festgesetzt. Abweichend hiervon sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und einer Länge bis zu max. 75 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
 - Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

1.4.1 Es sind Nebenanlagen (insbesondere Sammelstellen für Einkaufswagen) außerhalb der im Plan festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.
1.4.2 Stellplätze sind nur auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.
 - Belange von Natur und Landschaft**

1.5.1 Die im Plan ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen.
1.5.2 Pro angefangene vier Stellplätze ist je ein Baum zwischen den Stellplätzen oder dicht am Rand zu pflanzen. Die Baumauswahl ist nach der Liste „Bäume“ zu treffen.
1.5.3 Die Pflanzmaßnahmen nach Ziffern 1.5.4.1 und 1.5.4.2 sind in den Qualitäten der hier zugehörigen Listen „Bäume“ und „Sträucher“ vorzunehmen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, auf Dauer zu unterhalten und ggf. zu ersetzen.
1.5.4 Artenliste für Pflanzungen
1.5.4.1 Bäume
Mindestpflanzgröße Heister: 2-mal verpflanzt (2xv), Ballenpflanzen (m.B.), Mindesthöhe: 150 - 200 cm
Mindestpflanzgröße Hochstämme: 3-mal verpflanzt (3xv), Ballenpflanzen (m.B.), Stammumfang (StU): 16-18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Malus domestica	Kultur-Äpfel
Pyrus communis	Kultur Birne
Prunus domestica ssp. insititia	Pflaume, Zwetsche
Prunus avium ssp. Juliana etc.	Süß- und Sauerkirsche
 - 1.5.4.2 Sträucher
Mindestpflanzgröße: 2-mal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (o.B.), Mindesthöhe 60-100 cm

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Ribes spec.	Johannisbeeren
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
 - Neben den heimischen, standortgerechten Arten kann ein Anteil von bis zu 15 v.H. an Ziergehölzen in die Pflanzungen integriert werden.
 - Entwässerung**

Des auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Dieser Kanal führt zum zentralen Versickerungsbecken nördlich des Plangebiets.
Das Niederschlagswasser von den übrigen befestigten Flächen ist zusammen mit dem Schmutzwasser in einen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 89 BauO NRW
 - Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Es sind Dachneigungen von 18° bis 22° zulässig.
 - Einfriedigungen**

2.2.1 Die Grundstückseinfriedigung ist ausgehend von der öffentlichen Verkehrsfläche erst hinter den im Plan dargestellten Flächen für Anpflanzungen zulässig.
2.2.2 Straßenseitige Einfriedigungen sind mit Zäunen bis zu 2,0 m Höhe zulässig.
 - Werbeanlagen**

Innerhalb von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Vermessungs- und Kataster-rechtliche Bescheinigung:

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen vollständig nach. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

.....den

Siegel

Verfahrensvermerke:

Der Gemeinderat hat am gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch i.V.m §13a Baugesetzbuch die Aufstellung dieser Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Bebauungsplanänderung beschlossen. Der Bebauungsplanänderung beschlossen.

Swisttal, den

Bürgermeisterin

Siegel

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung ist durch Beschluss des Rates der Gemeinde Swisttal vom zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Swisttal, den

Bürgermeisterin

Siegel

Der Entwurf dieser Bebauungsplanänderung (mit den zugehörigen Anlagen) hat gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Swisttal, den

Bürgermeisterin

Siegel

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018 S. 421).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706).

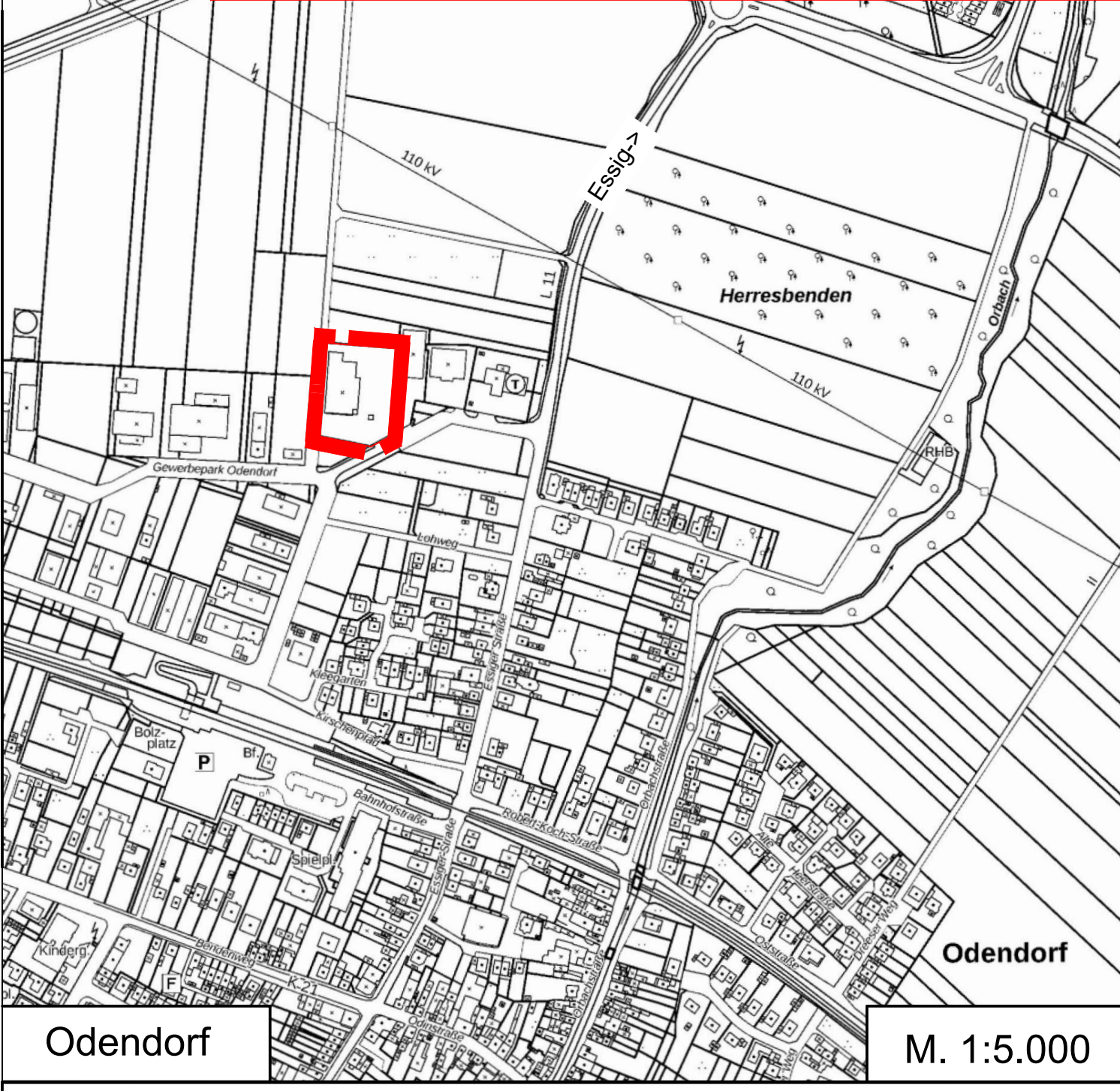
Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 26.02.2019 (GV. NRW S. 153).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 202).

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung

Anlagen:
- Begründung

Plangrundlage:
Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Stand: 24.10.2018)



Odendorf

M. 1:5.000

PE Becker GmbH · Kölner Straße 23-25 · D-53925 Kall
Telefon +49 (0)2441/9990-0 · Fax +49 (0)2441/9990-40
Info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

BECKER GmbH
Architekten + Ingenieure

Auftraggeber

Gemeinde Swisttal

1 : 500

Entwurf

6. Änderung

Bebauungsplan Od 10 "Gewerbegebiet Odendorf"

Conzen

18.02.2020 JC

24-502