- Original -

Gemeinde WALDFEUCHT

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Haaren“

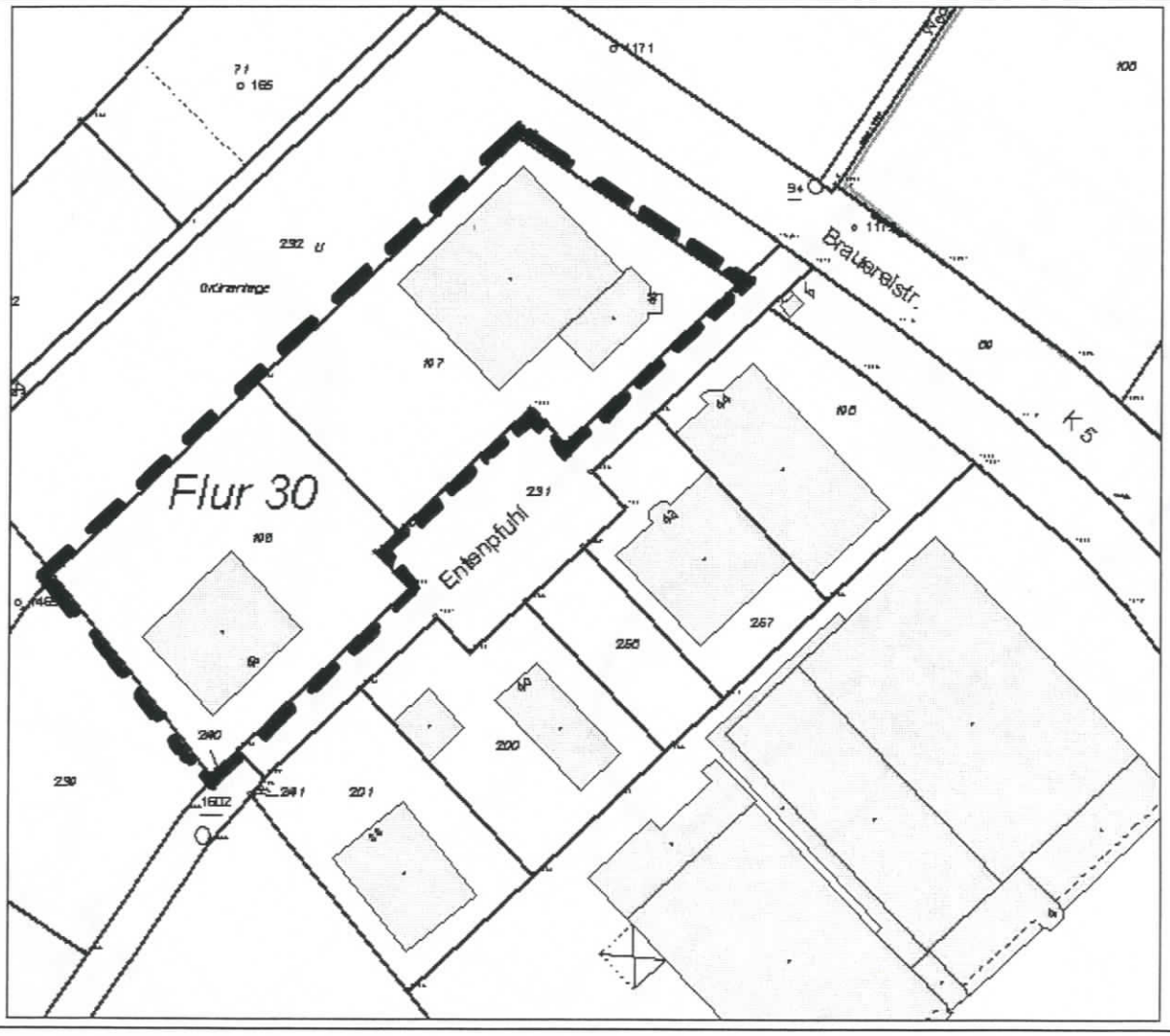
9. Änderung

9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35
„ Industrie- und Gewerbegebiet Haaren“

Übersichtskarte

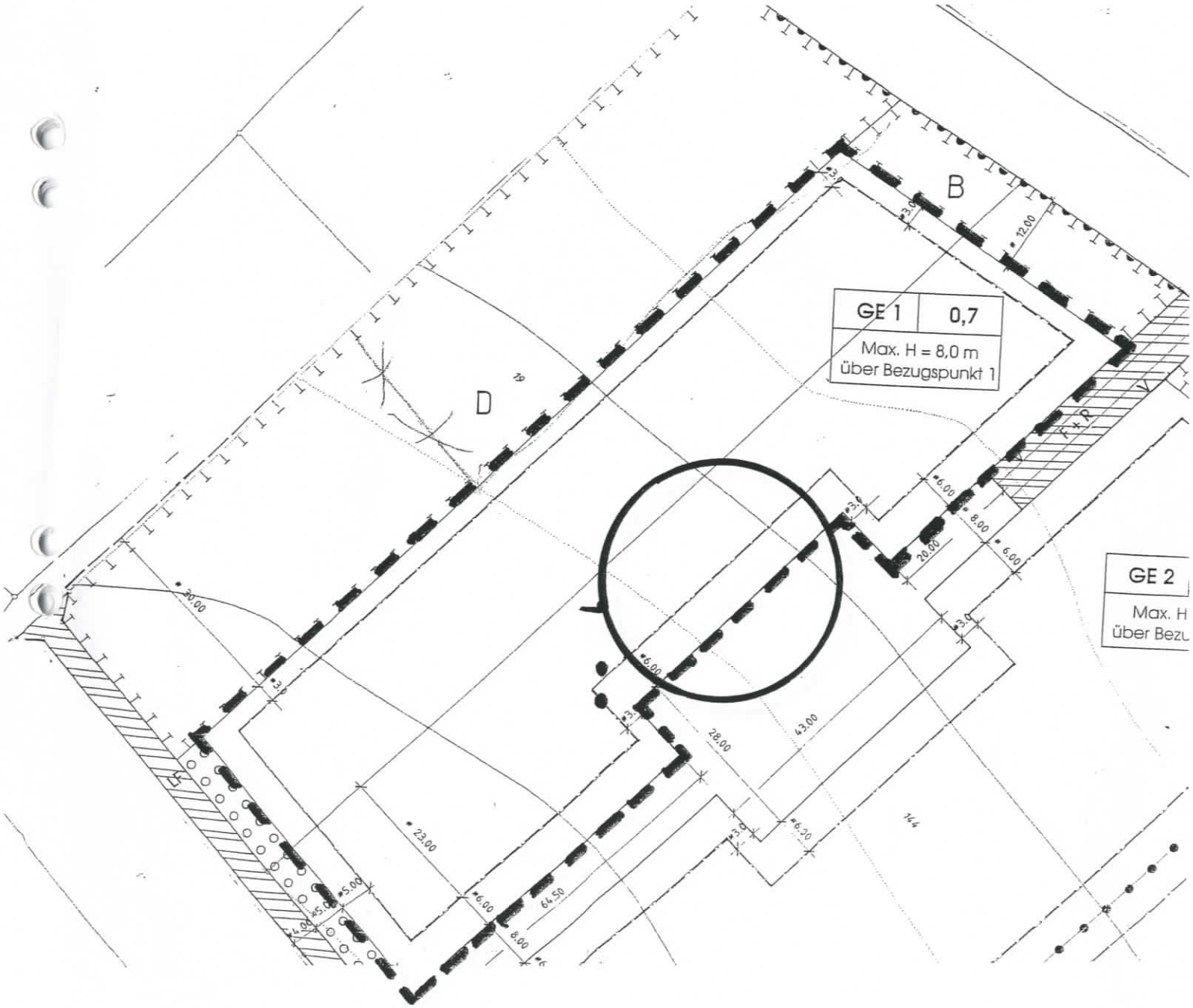
AUSZUG AUS DEM GEODATENBESTAND
ungef. Maßstab 1 : 1500
Datum: 25.01.2006

Gemeinde WALDFEUCHT



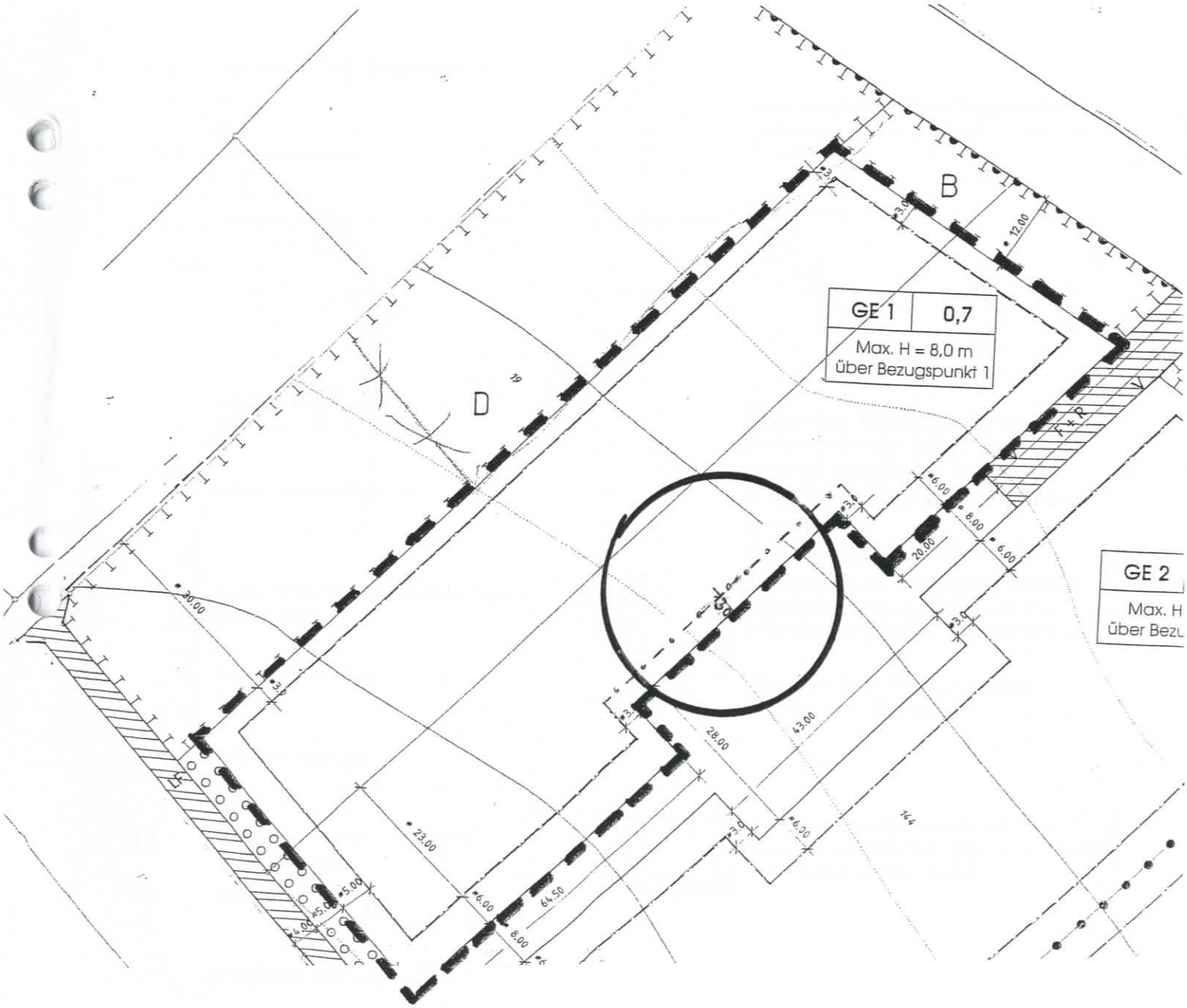
= Bplan 35 9. Änderung

Derzeitige Darstellung im Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Haaren“



= Bplan 35 9. Änderung

Beabsichtigte Darstellung lt. 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Haaren“



= Bplan 35 9. Änderung

Legende

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

GI e	Industriegebiet, eingeschränkt
GE	Gewerbegebiet
GE 1-3	Gliederung der Baugebiete

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

0,7	Grundflächenzahl
Max. H = 19,0 m	Höhe baulicher Anlagen: Max. Höhe in ... m über Bezugspunkt 1 = 41,00 m über NN

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

	Baugrenze

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

	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung
F + R	Fuß- und Radweg
LF	Land- und forstwirtschaftliche Fahrzeuge
V	Verkehrsgrün
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A, B, C, D	Gliederung der Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen
(§ 9 Abs. 7 BauGB und §§ 1 Abs. 4, 16 Abs. 5 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

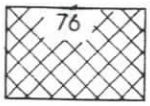
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sichtfelder
(vgl. 3.2 der textlichen Festsetzungen)

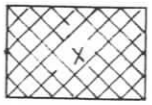
BP 1 Bezugspunkt 1 H = 41,00 m ü. NN

II. Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

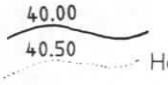
Bestand bei Planaufstellung:



Wohngebäude



Nebengebäude



Höhenlinien

Flurstücksgrenzen

Gemeindegrenze/Stadtgrenze

derzeitige Aufteilung des Straßenquerschnitts der Brauereistraße K 5

Böschung

Gemeinde WALDFEUCHT

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Haaren“

9. Änderung

Begründung

Gemeinde WALDFEUCHT

INHALT

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

2. GELTUNGSBEREICH

3. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Heutige Situation
3.2 Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht

4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

5. ÜBERNAHME DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 35

Gemeinde
WALDFEUCHT

1. GRUNDLAGEN DER AUFSTELLUNG

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen ist die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Haaren“ erforderlich geworden.
Da durch die erforderliche Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, führt die Gemeinde Waldfeucht die Änderung gemäß § 13 BauGB durch.
Die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB sind für das vereinfachte Verfahren gegeben. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, nicht erforderlich.

2. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 9. Änderung umfasst den vorderen Teil der Grundstücke Flur 30 Flurstück 197 und 196 im Bereich des Wendehammers der Straße „Entenpfuhl“.

3. ZIEL UND ZWECK DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

3.1 Heutige Situation

Der Bebauungsplan Nr. 35 setzt für den Änderungsbereich ein Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl von 0,7 und eine maximale Höhe von 8,0 m über den Bezugspunkt 1 (= 41,0 m über NN) fest. Weiterhin ist die vordere Baugrenze im Änderungsbereich auf einen Abstand von 6,0 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt.

3.2 Zielsetzungen der Gemeinde Waldfeucht

Die Baugrenze im Änderungsbereich soll um 3,0 m in Richtung Wendehammer verschoben werden. Der Abstand des Baufensters zur Grundstücksgrenze verringert sich somit von 6,0 m auf 3,0 m.
Die übrigen Festsetzungen bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen.

4. BEGRÜNDUNG DER ÄNDERUNG

Die Baugrenze im Änderungsbereich soll so verschoben werden, dass im Bereich des Grundstückes Flur 30 Flurstück 197 die Erweiterung des bestehenden Betriebsgebäudes mit einer Ausstellungsfläche ermöglicht werden kann. Die Erweiterung der Fläche ist erforderlich zur Schaffung eines neuen Arbeitsplatzes und zur Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit. Der Eigentümer hat bereits einen entsprechenden Bauantrag zum Anbau eines Ausstellungsraumes gestellt.

Gemeinde WALDFEUCHT

Durch die geringe Größe der Gewerbegrundstücke ist die optimale Auslastung eingeschränkt. Durch die Änderung wird das Baufenster vergrößert und die Grundstücke in diesem Bereich können besser ausgenutzt werden.

Die übrigen Festsetzungen werden nicht geändert. Insofern ist eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes nicht zu erwarten. Somit liegt für den Geltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 nicht das Erfordernis für einen Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor, da die geänderten Festsetzungen nicht zu einem höheren Eingriff führen, als bisher zulässig ist.

5. ÜBERNAHME DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN AUS DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 35

Die Textlichen Festsetzungen, die in dem Bebauungsplan Nr. 35 aufgeführt sind, gelten – sofern diese den zu Ziffer 4 genannten Festsetzungen nicht entgegenstehen – auch im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am 21.02.06 gemäß § 2 i.V.m. § 13 BauGB die Aufstellung der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 „Industrie- und Gewerbegebiet Haaren“ beschlossen.

Waldfeucht, den 27. Juni 2006
Der Bürgermeister

von Helden

GEMEINDE WALDFEUCHT · KREIS HEINSBERG

Der betroffenen Öffentlichkeit und die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
Der Entwurf der Bebauungplanänderung einschließlich Begründung hat vom 06.03. bis einschließlich 06.04.06 öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23.02.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.06 zu der Planung gehört.

Waldfeucht, den 27. Juni 2006
Der Bürgermeister

von Helden

GEMEINDE WALDFEUCHT · KREIS HEINSBERG

Der Rat der Gemeinde Waldfeucht hat am 20.06.06 diese Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Waldfeucht, den 27. Juni 2006
Der Bürgermeister

von Helden

GEMEINDE WALDFEUCHT · KREIS HEINSBERG

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Waldfeucht vom 20.06.06 über die 4. Änderung des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo die Änderung eingesehen werden kann, sind am 27.06.06 öffentlich bekannt gemacht worden.

Waldfeucht, den 27. Juni 2006
Der Bürgermeister

von Helden

GEMEINDE WALDFEUCHT · KREIS HEINSBERG