

03**Satzung****über die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Industrie- und Gewerbepark Nordwalde“ – 1. Änderung**

vom 17. Mai 2006

Gemäß den §§ 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO.NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juni 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NW. S. 498) hat der Rat der Gemeinde Nordwalde in seiner Sitzung am 16. Mai 2006 folgende Satzung beschlossen.

**§ 1
Änderung**

Für den Änderungsbereich werden vornehmlich die überbaubaren Flächen nach Süden zur geplanten Umgehungsstraße (L555) hin erweitert, dabei werden die seinerzeit festgesetzten Anpflanzungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze zugunsten dieser Bauflächen aufgegeben. Darüber hinaus ist die in diesem Bereich bisher dargestellte 10 KV Freileitung entfallen, da sie zwischenzeitlich demontiert worden ist.

Die bisher für den westlichen Bereich vorgegebene max. Gebäudehöhe wird von 18m auf 19m unter Einschluss der für eine ergänzende Bebauung im mittleren Änderungsbereich vorgesehenen Fläche heraufgesetzt und für den Bereich der Überholsichtweite im Zuge der L 555 die max. Gebäudehöhe in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger eingegrenzt.

Der Geltungsbereich für diese Änderung sowie die konkreten Festsetzungen ergeben sich aus dem beigefügten Planauszug, der Bestandteil der Satzung ist.

Im übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (einschl. Änderungen).

**§ 2
Inkrafttreten**

Die Satzung tritt mit dem Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ergänzende Bebauung im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Richtung der geplanten Umgehungsstraße (L555) geschaffen werden, dabei werden die seinerzeit festgesetzten Anpflanzungen zugunsten einer baulichen Nutzung aufgegeben.

Dies ist in bezug auf die Standortsicherung und den damit verbundenen Entwicklungsmöglichkeiten der dort ansässigen Hengst-Filterwerke zwingend geboten.

Der Bebauungsplan Nr. 61 „Industrie- und Gewerbepark Nordwalde“ – 1. Änderung wird daher in der Weise geändert, dass die bisherigen Anpflanzungsfestsetzungen entlang der südlichen Plangebietsgrenze entfallen und die überbaubaren Flächen nach Süden ausgeweitet werden. Die bisher für den westlichen Bereich vorgegebene max. Gebäudehöhe wird von 18m auf 19m unter Einschluss der für eine ergänzende Bebauung im mittleren Änderungsbereich vorgesehenen Fläche heraufgesetzt.

Hiervon ausgenommen bleibt eine Fläche im Verlauf der L 555, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger im Zuge einer Bebauung höhenmäßig auf maximal 75,77 m über NN begrenzt bleiben muss, um die erforderliche Überholsichtweite im Zuge der L555 sicherzustellen. Diese Begrenzung auf max. 75,77 m ü. NN bedeutet, dass bezogen auf das dort vorhandene Gelände eine Bebauung mit einer Höhe von rd. 5,00m realisiert werden kann.

Im übrigen gelten die Festsetzungen u.a. in bezug auf das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise etc. entsprechend den bisherigen Vorgaben.

Durch vorstehende Änderungen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft durch die Inanspruchnahme von Pflanzflächen ausgelöst. Dieser Eingriff soll extern ausgeglichen werden. Der erforderliche externe Ausgleich von Natur und Landschaft wird, auf der Grundlage der von der Landesregierung NRW herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung – Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – wie folgt ermittelt:

Die Pflanzflächen nehmen eine Gesamtfläche von 8.730 qm ein und sollen extern ausgeglichen werden.

Mit dem Wegfall der Anpflanzungen ermittelt sich ein Kompensationsdefizit von 8.730 qm x 4,8 WE = 41.904 WE/ qm.

Dieser Kompensationsbedarf soll extern ausgeglichen werden. Nachstehend ist der Kompensationsbedarf beispielhaft aufgeführt.

Kompensationsart	Defizit WE/ m²	Aufwertung Faktor	Flächenbedarf m²
a) Aufforstung von standort-gerechtem Laubwald auf Acker	- 41.904	4	10.476
b) Acker in extensiv genutztes Grünland	-. 41.904	4	10.476

Mit dieser Planung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Industriegebiet wird, wie bisher, hinsichtlich der zulässigen Betriebsarten in Anlehnung an den "Abstandserlass" (Stand 1994) gegliedert. Durch diese Gliederung wird gewährleistet, dass die jeweiligen Betriebsarten in Abhängigkeit von den durch sie verursachten Emissionen einen ausreichenden Abstand zu umliegenden Nutzungen einhalten, so dass hier keine unzumutbaren Immissionen durch gewerbliche Betriebe zu erwarten sind.

Sonstige Belange werden durch diese Änderung nicht berührt.

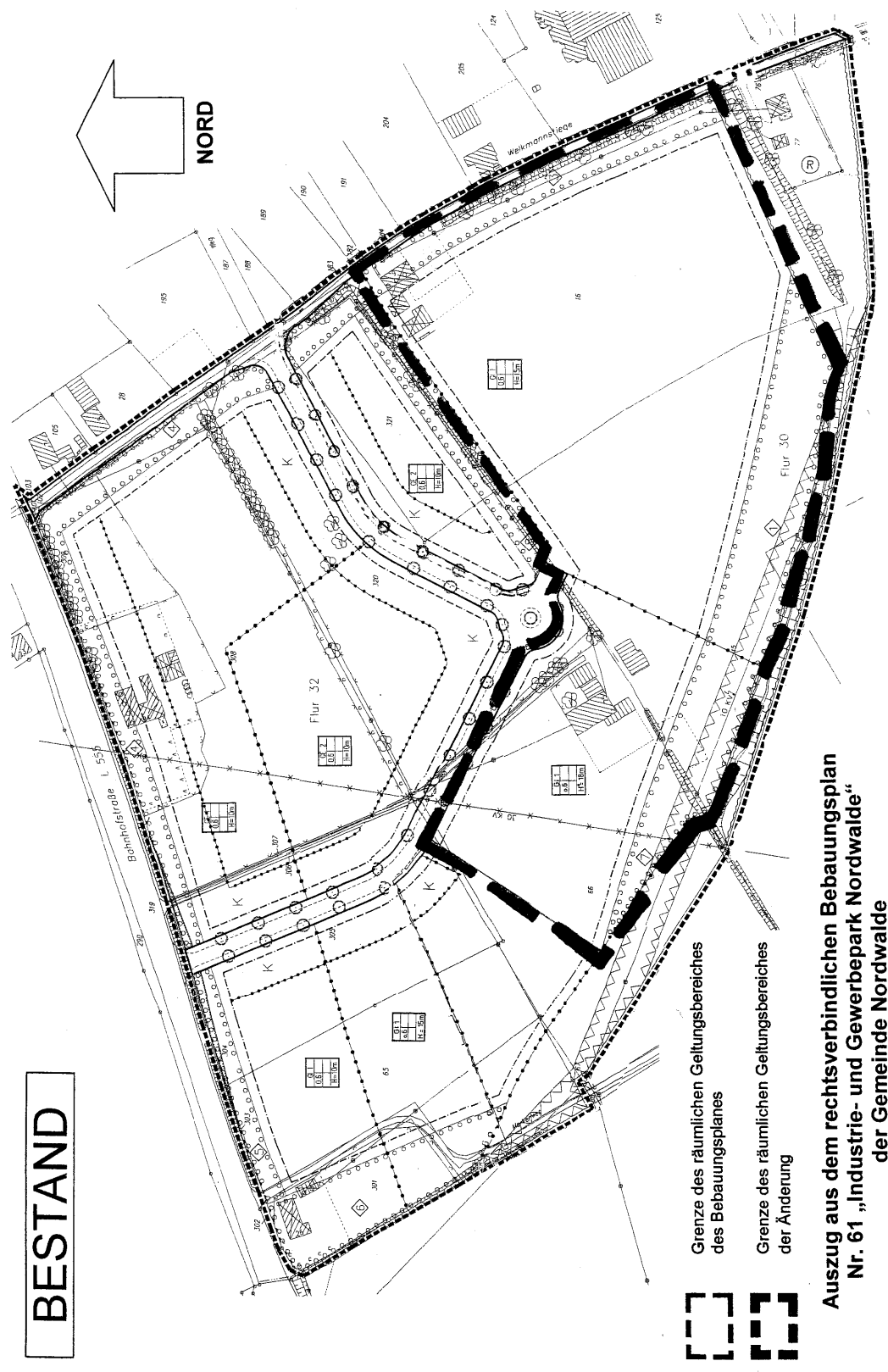
Auch hinsichtlich der Versorgung mit Gas, Wasser sowie der wasser- und abfall-wirtschaftlichen Entsorgung ergeben sich keine Änderungen.

Die 10 KV Freileitung entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist zwischenzeitlich abgerüstet worden, so dass eine entsprechende Darstellung im Plan entfallen kann.


Innerhalb des Änderungsbereiches sind Gewässer nicht vorhanden.

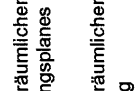
Bau- und Bodendenkmäler werden durch diese Bebauungsplanänderung nicht berührt.

Altlasten, Altstandorte oder Altablagerungen sind innerhalb des Änderungsbereiches nicht bekannt.

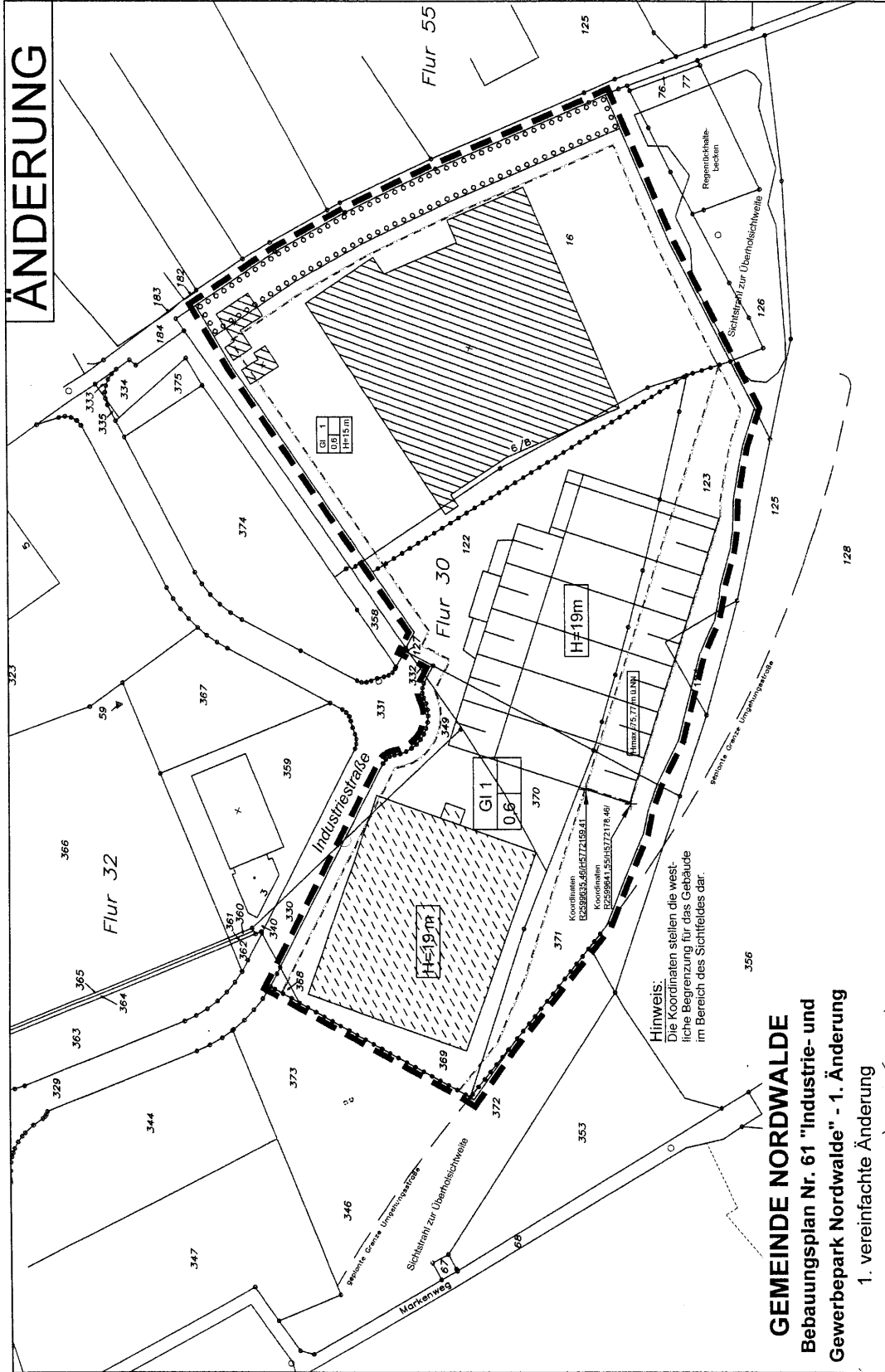


BESTAND

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan
Nr. 61 „Industrie- und Gewerbepark Nordwalde“
der Gemeinde Nordwalde**



GEMEINDE NORDWALDE
Bebauungsplan Nr. 61 "Industrie- und
Gewerbepark Nordwalde" - 1. Änderung
1. vereinfachte Änderung

DATUM: März 2006

Dipl. Ing. H. Spallek • Stadtplanerin • Architektin

M. 1:2000


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN GEM § 9 BauGB


ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE Gewerbegebiet


GI Industriegebiet





FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE U. ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR, LANDSCHAFT, PFLANZ- U. ERHALTUNGSgebOTE


 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

 Flächen für die Wasserwirtschaft (Regenrückhaltebecken)

 Flächen für die Wasserwirtschaft (Gewässer einschl. Unterhaltung und Entwicklung)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung


MASS DER BAULICHEN NUTZUNG


0,6 Grundflächenzahl

z.B. H=15m max. Höhe der baulichen Anlagen (gemessen ab Oberkante zugehöriger fertiger Erschließungsstraße)


z.B. max. Höhe der baulichen Anlagen über NN


BAUGRENZEN

 Baugrenze

 Überbaubare Grundstücksfläche

BESTANDSDARSTELLUNGEN, KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Vorhandene Wohn-/ Wirtschaftsgebäude  10 KV Freileitung

Vorhandene Wohn-/ Wirtschaftsgebäude, nicht amtlich eingetragen  geplante Gebäude

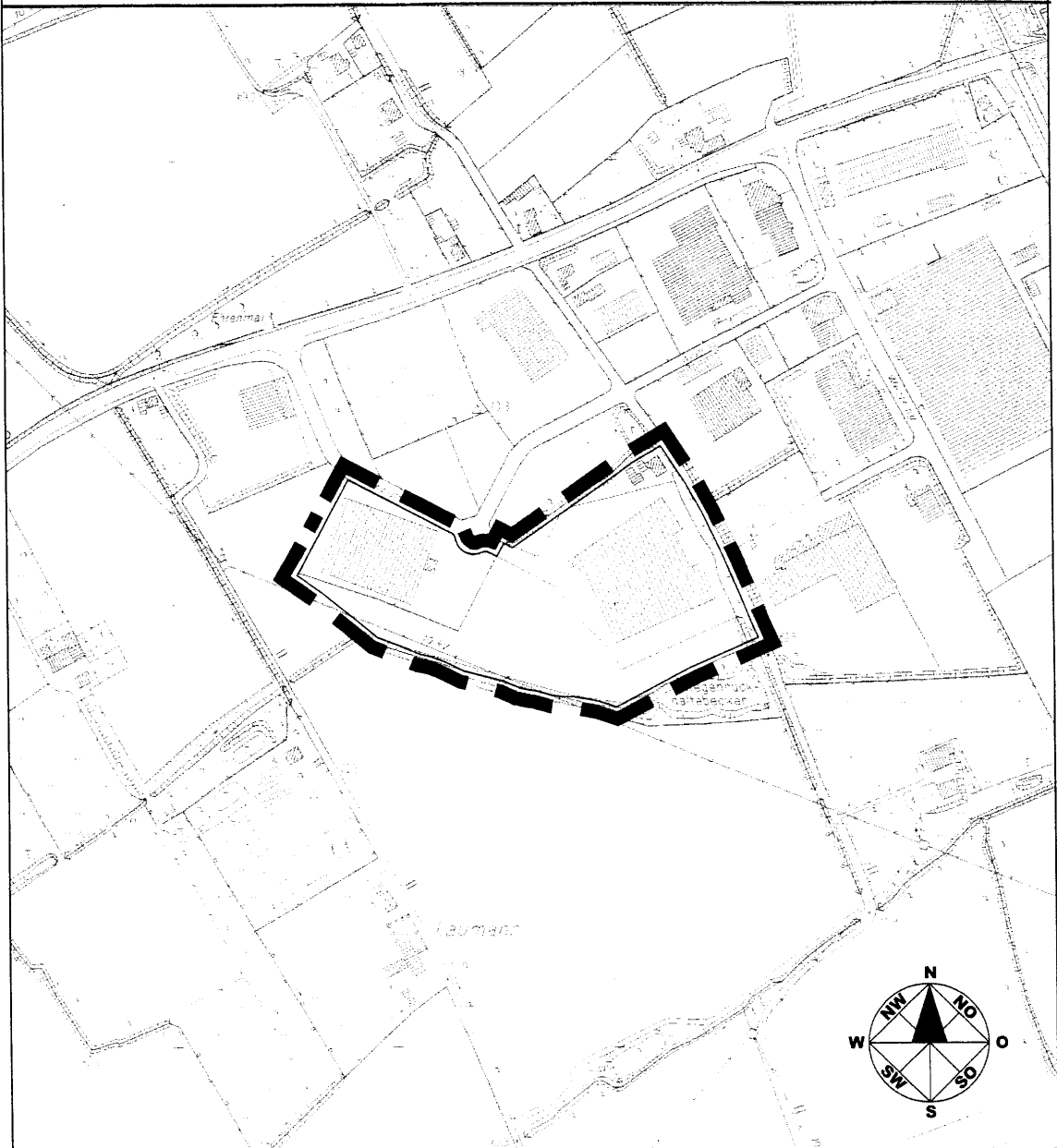
HINWEIS: Die übrigen textlichen Festsetzungen sowie Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes gelten für den Änderungsbereich unverändert weiter.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches der vorstehenden Satzung ist aus dem abgedruckten
Übersichtplan ersichtlich:

GEMEINDE NORDWALDE
Bebauungsplan Nr. 61
"Industrie- und Gewerbepark Nordwalde" - 1. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vereinfachten Änderung
DGK 3910-04/ 3910-05/ 3910-10/ 3910-11



Die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Industrie- und Gewerbepark Nordwalde“ - 1. Änderung mit Änderungsbegründung kann

**im Büro des Bürgermeisters der Gemeinde Nordwalde,
Bahnhofstraße 2, Zimmer 24,**

während der allgemeinen Dienststunden, und zwar

**montags bis freitags von 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
donnerstags von 14.00 Uhr bis 17.30 Uhr**

von jedermann eingesehen werden.

Jedermann kann über den Inhalt der Bebauungsplanänderung auch Auskunft verlangen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 „Industrie- und Gewerbepark Nordwalde“ - 1. Änderung in Kraft.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des BauGB über die Entschädigung von durch den Bebauungsplan eintretenden Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB werden unbeachtlich

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) wird verwiesen. Danach kann die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung gegen Satzungen, sonstige ortsrechtliche Bestimmungen und Flächennutzungspläne nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung, die sonstige ortsrechtliche Bestimmung oder der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet

oder

- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Gemeinde vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bekanntmachungsanordnung:

Die vorstehende Satzung wird hiermit gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Nordwalde, den 17. Mai 2006

Der Bürgermeister
gez. Brockmeyer