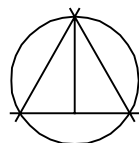
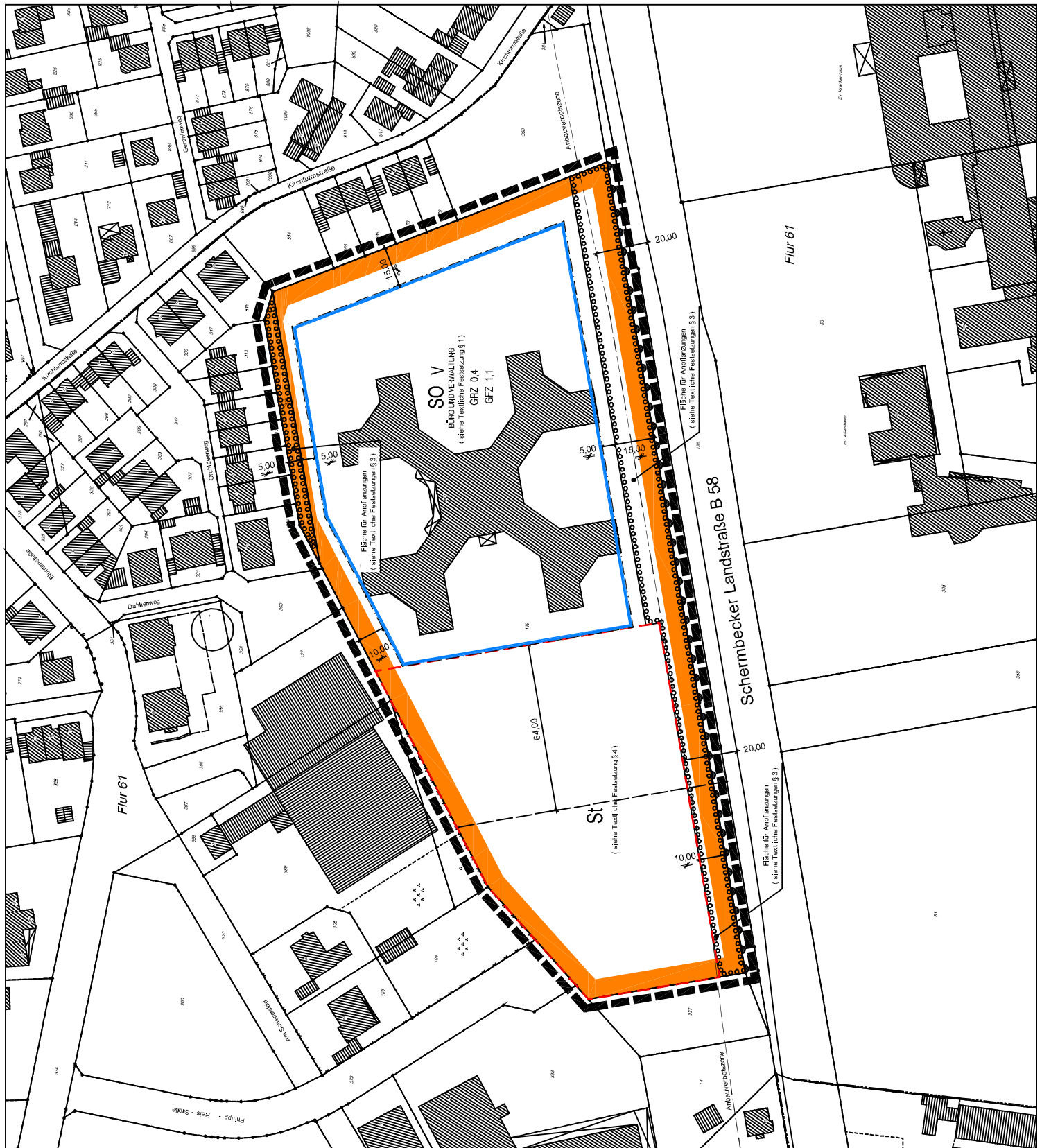


Bebauungsplan Nr. 163 - vereinfachte Änderung A "Am Regnit"



Bebauungsplan Nr. 163 - vereinfachte Änderung A "Am Regnit"

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete - Büro und Verwaltung

Maß der baulichen Nutzung

GFZ 1,1 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

V Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



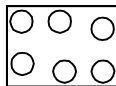
Baugrenze

Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit" **vereinfachte Änderung A**

Textliche Festsetzungen:

Sondergebiet Verwaltung

§ 1

Das sonstige Sondergebiet "Büro und Verwaltung" dient überwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Anlagen aus dem Bereich Informationstechnologie und Informationsdienstleistungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(1)

Allgemein zulässig sind:

- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Call Center,
- Gewerbebetriebe aus den Bereichen der Telekommunikation, der Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie und Informationsdienstleistungen,
- Gebäudeinterne Technik- und Lagerflächen,
- Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Kantinen) und dazugehörige Küchen,
- Betriebskindertagesstätten für die vorgenannten Nutzungen, Einrichtungen und Unternehmen,

soweit diese Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2)

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie hauptsächlich dem Betrieb der unter Punkt (1) genannten Nutzungen dienen,
- Einrichtungen für Wissenschaft, Forschung und Entwicklung,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. B. Ärztezentrum/Tagesklinik/Ambulanz),
- Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke,

soweit diese Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

(§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Aus dem Ursprungsplan Nr. 163 A " Am Regnit" übernommene Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung

§ 2

Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.

Flächen für Anpflanzung

§ 3

In den Flächen für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- a) Parallel zur Schermbecker Landstraße - B 58 - sind die Grundstücksbereiche in einer Breite von 15 m bzw. 10 m mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

- 1.) Bäume, zweireihig, in versetzter Anordnung, Baumabstand 6 - 8 m.
- 2.) Sträucher in Dreieckspflanzung 1,5 m/1,5 m/1,5 m.

b) Der zwischen Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet liegende Grundstücksbereich ist - in einer Breite von 5,0 m - mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:

- 1.) Bäume einreihig, Abstand 6 - 7 m
- 2.) Sträucher je 1 Stück pro m²

Stellplätze

§ 4

Oberirdische Flächen für Stellplätze sind in Abständen von höchstens 4 Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einheimischen, hochstämmigen und großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die zugehörigen Pflanzräume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und sind durch Hochborde vor Befahren zu sichern.

Hinweise:

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind sämtliche Flächen, die von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren befahren werden, wasserundurchlässig zu befestigen und zu entwässern.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 13" sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 39".

Das Plangebiet wird im Süden von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 58 begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraßen. Auf die diesbezüglichen Rechtsvorschriften, insbesondere den § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen. U. a. dürfen außerhalb der Baufelder in der Anbauverbotszone Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden.

Die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere bauliche Anlagen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz) gelten auch für Anlagen der Außenwerbung ("Werbeverbotszone").

Entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist eine lückenlose dauerhafte nicht übersteigbare Einfriedung erforderlich. Die Freihaltung der Sichtdreiecke ist hierbei zu beachten.

Auf die konkreten Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wird verwiesen.