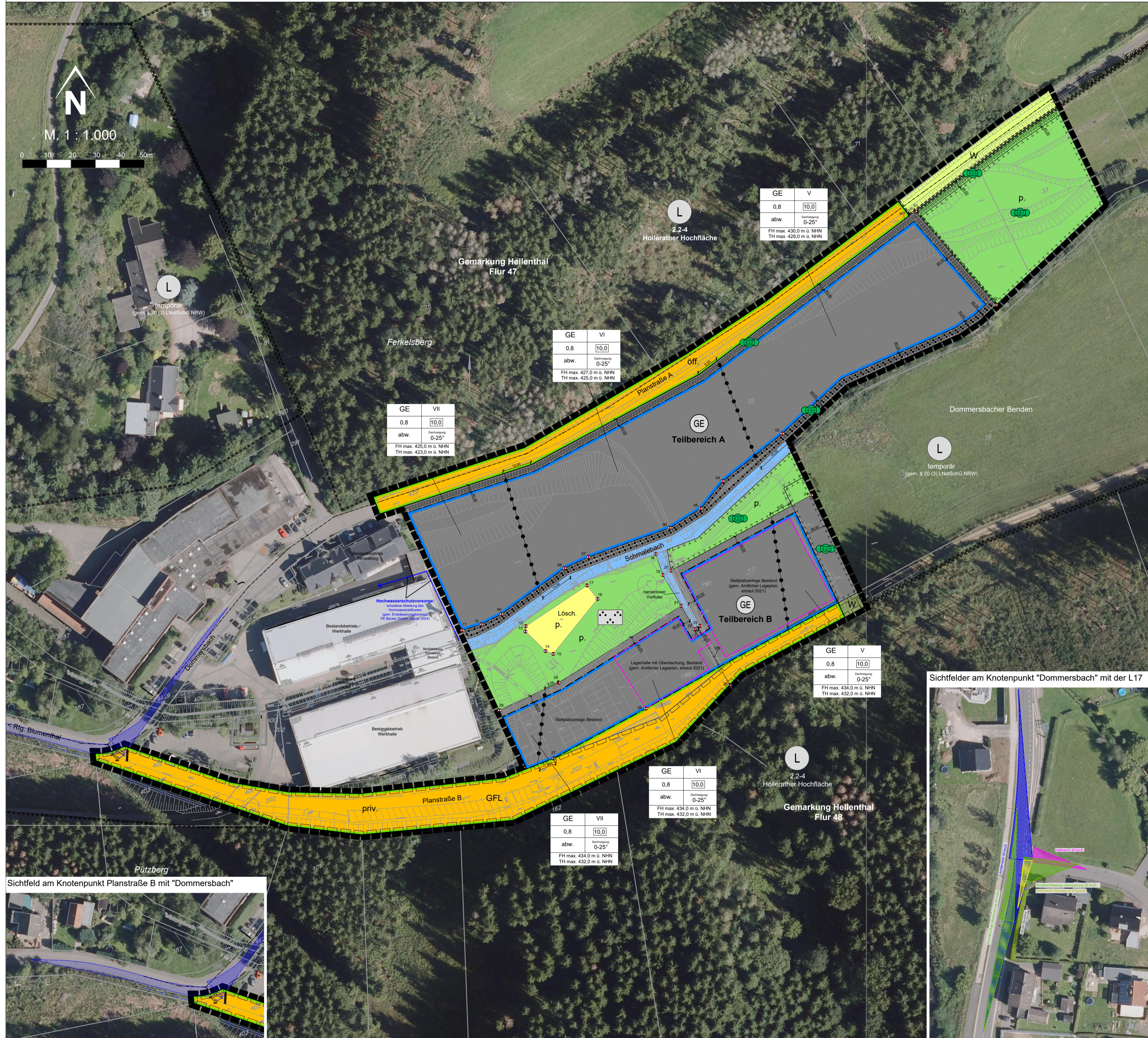


Gemeinde Hellenthal Bebauungsplan Nr. 62 "Gewerbegebiet Dommersbach"

Flurstücke 32, 33, 37, 44 (tlw.) 142, 202 (tlw.), 203 (tlw.), 258 (tlw.), Flur 48, Gemarkung Hellenthal
Flurstücke 400 (tlw.), 402 und 429 (tlw.), Flur 47, Gemarkung Hellenthal



Planzeichenerklärung

- Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der zulässigen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (Höhenfestsetzung) u./o. unterschiedlicher immissionsschutzrechtlicher Festsetzungen (Abstandsklassen) (gem. Textlicher Festsetzungen Ziffer A.2.2 bzw. Ziffer A.5)
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)
- Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) mit Straßenbegrenzungslinie
- priv. privat
- off. öffentlich
- Grünfläche, privat (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung: Parkanlage.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und Ergänzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Gründonorische Maßnahme gem. jew. Ziffer der Textlichen Festsetzungen
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 BauGB)
- Lösch. Zweckbestimmung: Löschwasserteich
- p. privat
- Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 18a BauGB)
- W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
- Gewässer, hier: Verrohrung eines namenlosen Vorfluters (gem. §§ 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB)
- Leitungsverlauf (unterirdisch), hier: Verrohrung des Wasserleitungsverlaufes (gem. wasserrechtlicher Genehmigung vom 29.04.2021)
- VB Verrohrung Bestand
- Sichtdreiecke am Anschluss der Planstraße B auf die Straße "Dommersbach" sowie am Knotenpunkt mit der L17: von Bebauung, die Sicht einschränkende Bepflanzung und sonstigen Sichthindernissen freizuhalten
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastender Teil der privaten Verkehrsfläche u. Wirtschaftsweg z. G. der jeweiligen Eigentümer, der an die belasteten Wegeparzellen angrenzenden Flurstücke und der Träger der dort verlegten Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Landschaftsschutzgebiet (§ 50 Abs. 2 bzw. § 20 Abs. 3 LNatSchG NRW)
- Hochwasserschutzvorsorge: schadloose Ableitung des Hochwasserabflusses (gem. Entwässerungskonzept, PE Becker GmbH, Januar 2024)
- Nachrichtliche Darstellung von Baumaßnahmen 2021, Bestand (gem. Amtlicher Lagepläne)

Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Abstandsklasse (gem. Textl. Festsetzungen, Ziffer A.5)	
	Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise: abw. = abweichende Bauweise gem. Textl. Festsetzung Ziffer A.2.3	Dachneigung	Bauordnungsrechtliche Festsetzung gem. Ziffer B1
Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Bebauung: TH = Traufhöhe FH = Firsthöhe als Höchstmaß im Meter über NHN		

Rechtsgrundlagen

- in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -
- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I. S. 394) geändert worden ist.
- BauNVO Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), das zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. S. 176) geändert worden ist.
- BauO NRW Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) 2018 in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW 2018 S. 421), geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172)
- LVG Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LVG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926) geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (BGBl. I. S. 1470)
- BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- LNatSchG Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutz - LNatSchG NRW) vom 21.07.2000, geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 156)
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG), vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I. S. 409)
- GO NRW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVBl. S. 666), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV. NRW. S. 136)
- DSchG Nordrheinwestfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662)
- BImSchG Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 202)
- AbstErl NW Runderrlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804/25-1 vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass NRW 2007) (MBl. NW S. 659)
- Bezugsquelle für DIN-Normen und VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260).

Bestandteil dieses Bebauungsplans sind Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

Koordinatenverzeichnis

(gekennzeichnet durch Symbol 01)

Punkt-Nr.	Rechtswert	Hochwert
01	32321020.0264	5596608.2666
02	32321053.1348	5596569.8541
03	32320965.4254	5596517.1036
04	32320941.0117	5596497.6055
05	32320931.9957	5596486.3554
06	32320919.2311	5596478.4299
07	32320885.9430	5596466.4598
08	32320876.0178	5596461.8834
09	32320850.2086	5596443.0514
10	32320841.9310	5596438.8696
11	32320834.0432	5596436.3945
12	32320860.1710	5596438.0960
13	32320860.0200	5596435.9140
14	32320868.3090	5596427.8690
15	32320871.4460	5596426.7100
16	32320889.6631	5596449.2677
17	32320885.3180	5596454.8060
18	32320913.4989	5596467.6800
19	32320916.4613	5596459.0899
20	32320919.8021	5596460.9027
21	32320923.9237	5596446.3830
22	32320929.5236	5596436.8475
23	32320931.7424	5596438.2324
24	32320977.3843	5596491.8292
25	32320943.8945	5596413.9365
26	32320909.4601	5596404.3025
27	32320871.5721	5596383.8373
28	32320849.3641	5596403.5922
29	32320873.5998	5596414.9120

Plangrundlage erstellt durch:
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Fleischer & Teusner
Dipl.-Ing. Christian Fleischer & Dipl.-Ing. Joachim Teusner
Weiße Erde 2, 53879 Euskirchen
Tel.: 02251/58886 Fax: 02251/74561
Email: info@ft-vermessung.de

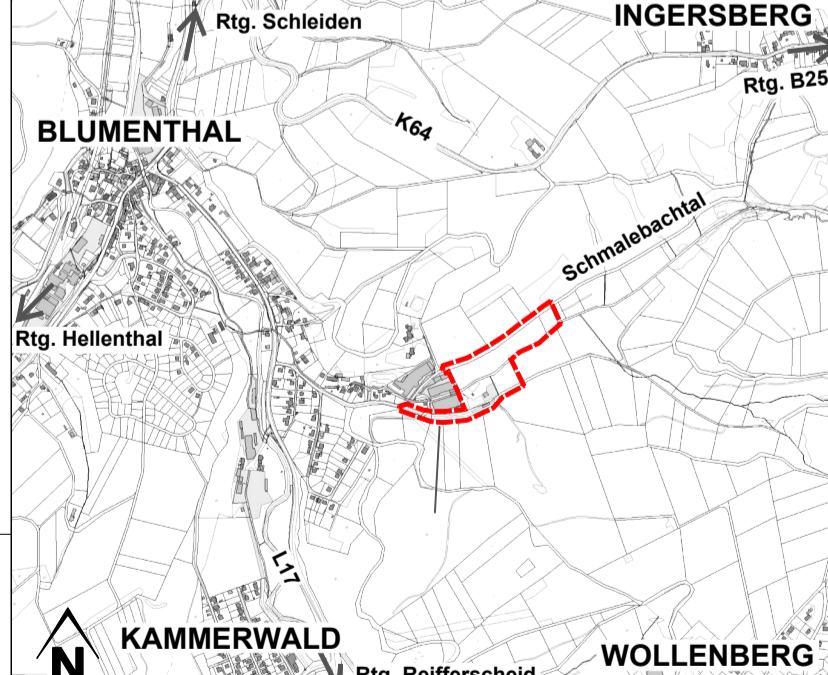
Projekt: 22.0179
Topographische Aufnahme
Erweiterungsfläche Betriebsgelände
Gemarkung Hellenthal Flur 47 u. 48
Stand: 24.03.2022.

Die dargestellte Lage (Lagebezugssystem) bezieht sich auf UTM/ETRS 89-Abbildung.
Die Höhen beziehen sich auf NHN.
Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich.

Diesem Bebauungsplan sind als Anlagen beiliegend:

- Begründung (PE Becker GmbH, Juni 2024)
- Artenschutzprüfung Stufe 1 (PE Becker GmbH, Mai 2022)
- Artenschutzprüfung Stufe 2 (PE Becker GmbH, November 2022; Update Kompensation: Juni 2024)
- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Begleitplan (PE Becker GmbH, Juni 2024)
- Schalltechnische Betriebsanalyse (Kramer Schalltechnik GmbH, August 2020)
- Gefährdungsanalyse der Überschwemmungsrisiken und Empfehlungen zur Verbesserung der Überschwemmungsvorsorge (Reinhard Vogt, Februar 2022)
- Entwässerungskonzept (PE Becker GmbH, Januar 2024)

Übersichtskarte M. 1:20.000



Verfahrensvermerke

1. Vermessungs- und katasterrechtliche Bescheinigung
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: März 2022) und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

2. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Hellenthal hat am gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt vom bis einschließlich

4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Stellungnahme bis spätestens aufgefordert.

5. Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Rates der Gemeinde Hellenthal vom zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB beschlossen worden.

6. Öffentliche Auslegung
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplans, die zugehörige Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde Hellenthal wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.

7. Beteiligung der Behörden
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen bis spätestens aufgefordert worden.

8. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (6) u. (7) BauGB vom Rat der Gemeinde Hellenthal am gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

9. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat der Gemeinde Hellenthal sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Dieser Plan ist damit in Kraft getreten

..... den

Hellenthal, den

Hellenthal, den

Hellenthal, den

Hellenthal, den

Hellenthal, den

Hellenthal, den

Hellenthal, den

Hellenthal, den

Gemeinde Hellenthal	Stand: Juni 2024
BPlan Nr. 62 "Gewerbegebiet Dommersbach"	Rochus Mey Christian Schmitz
Entwurf M. 1: 1.000	-S- 24-522