

B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 51 - Gewerbegebiet Bergheimer Straße -

1. Geltungsbereich

Der vom Bebauungsplan erfaßte Geltungsbereich liegt in der Gemarkung Rheinhausen, Flur 24, und wird wie folgt begrenzt:

Im Osten durch die östliche Grenze der Bergheimer Straße,
im Süden durch die jetzige südliche Grenze der Moerser Straße, die gleichzeitig Flurgrenze ist und
im Westen und Norden durch die westliche bzw. nördliche Grenze der Schauenstraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist im Bebauungsplan gestrichelt umrandet.

2. Entwicklung des Planes

Der Bebauungsplan ist den Zielen der Landesplanung angepaßt und stimmt mit den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes überein, der am 1. März 1967 von der Landesbaubehörde Ruhr genehmigt worden ist.

In dem am 31. Dezember 1964 außer Kraft getretenen Baufstufenplan vom 24. September 1953 war dieser Bereich als E - Gebiet festgesetzt gewesen.

3. Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Zur Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe und zur Herstellung von Versorgungsanlagen ist die Festsetzung entsprechender Baugebiete bzw. Flächen erforderlich.

Zur Erstellung der vierspurigen Landstraße EL 606 mit der Anbindung an die städtischen Straßen sowie zur Erschließung des Gewerbegebietes ist die Neufestsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

4. Erschließung

Die Wasser- und Elektrizitätsversorgung sind gesichert.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Bergheimer Straße in einem Mischsystem und in der Schauenstraße in einem Trennsystem.

Für die bereits fertiggestellte Bergheimer Straße ist kein Höhenplan erforderlich. Für die A-Straße und die Schauenstraße sind die Höhenlagen in Blatt 2 und 3 dieses Bebauungsplanes festgesetzt. Die Höhenlage der Moerser Straße ist in den vom Fernstraßen-Neubauamt Wesel für die EL 606 aufgestellten Höhenplänen festgesetzt, die Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens nach dem Landesstraßengesetz sind.

5. Kosten

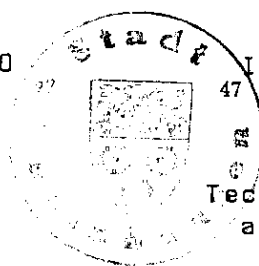
Die der Stadt aus den vorgesehenen Maßnahmen voraussichtlich entstehenden Kosten betragen nach überschläglicher Ermittlung

ca. 600 000,-- DM.
=====

Die Kosten werden zum Teil durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Maßgabe der §§ 127 ff BBauG und von Abgaben nach Maßgabe der Satzung über die Erhebung von Gebühren für die Entwässerung und den Anschluß der Grundstücke an die Entwässerungsanlage der Stadt Rheinhausen vom 3. Dezember 1964 in der gültigen Fassung gedeckt. Soweit die Kosten aus diesen Einnahmen nicht gedeckt werden, sind sie aus allgemeinen Deckungsmitteln aufzubringen.

Aufgestellt gemäß § 9 (6) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341).

Rheinhausen, den 4. März 1970



In Vertretung

Kilian

Techn. Beigeordneter
als Dezernent

Bebauungsplan Nr. 51
- Gewerbegebiet Bergheimer Straße -
- Text -

1. Allgemeines

Neben den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten folgende Baurechtsvorschriften:

- a) Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341) und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV. NW. S. 433),
- b) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237),
- c) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25. Juni 1962 (GV. NW. S. 373),
- d) Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung - GarVO -) vom 23. Juli 1962 (GV. NW. S. 509),
- e) Gesetz zum Schutz vor Luftverunreinigungen, Geräuschen und Erschütterungen - Immissionsschutzgesetz (ImSchG) - vom 30. April 1962 (GV. NW. S. 225) und die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 16. Juli 1968 (veröffentlicht als Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26. Juli 1968) und
- f) Straßengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesstraßengesetz - LStrG) vom 28. November 1961 (GV. NW. S. 305).

2. Schutzstreifen

Im südlichen Teil des GE III g - Gebietes sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die in 3 m Abstand südlich der im Bebauungsplan Nr. 9 - Meisenstraße - neu festzusetzenden nördlichen Baugebietsgrenze bzw. südlich der neuen Anbaubeschränkungslinie der EL 606 höchstens Lärmimmissionen von tagsüber 50 dB (A) und nachts 35 dB (A) verursachen.

Im östlichen Teil des GE III g - Gebietes sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die 0,5 m vor dem geöffneten, vom Lärm am stärksten betroffenen Fenster eines Aufenthaltsraumes der Gebäude auf der Ostseite der Bergheimer Straße höchstens Lärmimmissionen von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) verursachen.

In dem 2 x 19 m breiten Schutzstreifen beiderseits der Achse der 110-KV-Hochspannungsleitung sind die Lagerung und Verarbeitung feuergefährlicher Stoffe nicht zulässig. Die Höhe von Lagergut in diesem Schutzstreifen ist auf 4,50 m begrenzt. Gebäude innerhalb des Schutzstreifens müssen mindestens eine feuerhemmende Bedachung nach DIN 4102 erhalten. Im Bereich der Leitung dürfen nur Sträucher und niedrigwachsende Bäume angepflanzt werden. Im Schutzstreifen ist die Anlage von Stellplätzen und das Abstellen von Kraftfahrzeugen

nur nach vorheriger Zustimmung durch die Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk AG Essen zulässig. Weitere Einzelheiten für den Schutzstreifen sind bei der Einreichung von Bauanträgen bzw. Bauanzeigen mit der RWE AG Essen abzustimmen, die entsprechend zu beteiligen ist.

3. Einfriedigungen und Vorgärten

In den GE - Gebieten sind bei den städtischen Straßen Grundstückseinfriedigungen an den Straßenbegrenzungslinien und vor den Baugrenzen nur bis 0,50 m Höhe zulässig. Höhere Einfriedigungen der Betriebsgrundstücke sind erst auf oder hinter den Baugrenzen zulässig.

An der Straßenbegrenzungslinie der EL 606 sind Grundstückseinfriedigungen bis zu 2,20 m Höhe zulässig. An den Einmündungen zu den städtischen Straßen sind Einfriedigungen und Anpflanzungen nach den Richtlinien für die Anlage von Landstraßen (RAL) nur bis 1,20 m Höhe zulässig.

Einfriedigungen aus Mauerwerk oder Beton sind durchbrochen oder in der Oberfläche aufgelockert auszuführen.

Die Grundstücksflächen vor den Baugrenzen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Anlage von Stellplätzen in diesen Flächen ist zulässig.

4. Gebäude und bauliche Anlagen auf den Versorgungsflächen

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen auf den Versorgungsflächen sind die Vorderkanten mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

5. Garagen

Bei der Errichtung von Garagen sind die Vorderkanten so weit von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, daß mindestens die Länge eines Stellplatzes vor ihnen entsteht.

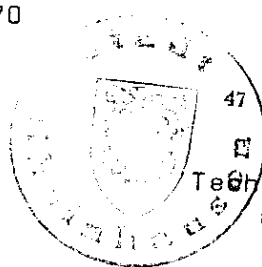
6. Nebenanlagen

Als Nebenanlagen sind nur Telefonzellen, Wartehäuschen an Bushaltestellen und die in § 14 (1) BauNVO genannten Einrichtungen bis zu einer Einzelgröße von 10 qm zulässig.

§ 14 (2) BauNVO bleibt hiervon unberührt.

Im Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes Nr. 51 werden die ihm entgegenstehenden Festsetzungen der Fluchtlinienpläne Nr. 7 Blatt 1 und 2, Nr. 84 Blatt 1 und Nr. 86 Blatt 4 und 5 aufgehoben.

Rheinhausen, den 4. März 1970



In Vertretung

Techn. Beigeordneter
als Dezernent