Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung der Bebauungsplanes Nr. 15

Ein- und Ausfahrt

Fläche für Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 N. 4
Auf der Eingrünung entlang der Grundstücksgrenze wird verdichtet. Als Ausgleich ist auf dem Flurstück 441, Flur 9 eine 130 m² große Fläche zusätzlich zu den vorhandenen gefördert Bestandteil der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 dauerhaft zu begrünen und zu erhalten. Die Begrünung hat gemäß der Pflanzliste A der Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 zu erfolgen.

öffentliche Grünfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Rechtsgrundlagen für die 1.vereinfachte Änderung der 1.Änderung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, I. S. 58)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO - NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615).
5. Gemeindeordnung für das Land NRW (GO. NRW.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 - SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 03. Mai 2006 (GV. NRW. S. 468).
6. Gesetz über Naturschutz- und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 3 Gesetz vom 10.5.2007 BGBl. I 666,
7. Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz - LG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568); geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2006 (GV. NRW. S. 522)
8. Landespflanzgesetz (LPlG) NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. 2005 S. 430)
9. Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Mai 2005 (GV. NRW. S. 463)
10. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

1.
Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beckum hat am 23.01.2007 die Aufstellung der 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 BauGB beschlossen.
Der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Beckum hat am 13.06.2007 den Entwurf und die öffentliche Auslegung der 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Beckum, den 06.02.2008

(DS)

gez. Strothmann
(Dr. Strothmann)
Bürgermeister

2.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung der 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung sind am 24.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Entwurf der 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 und die Begründung haben für die Dauer eines Monats vom 27.08.2007 bis einschl. 28.09.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Beckum, den 06.02.2008

(DS)

gez. Strothmann
(Dr. Strothmann)
Bürgermeister

3.
Der Rat der Stadt Beckum hat am 13.12.2007 über die vorgebrachten Anregungen der Bürger im Sitzungsvorschlag Nr. 11 / Lüftungsplan Stadtgebiet Stadtmitte gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Das Ergebnis ist mit BS-KTU Ostwall/ Lehmer gemacht worden.

Beckum, den 30. 01. 2008

(DS) **gez. Strothmann**
(Stadt)
Bürgermeister

4.
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung der 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 sind am 24.01.2008 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Plan ist am 24.01.2008 öffentlich ausgelegt worden. Mit der Bekanntmachung ist die 1. vereinfachten Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 in Kraft getreten.

Beckum, den 06.02.2008

(DS)

gez. Strothmann
(Dr. Strothmann)
Bürgermeister

5.
Der Entwurf zu diesem Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB auf Grund des Beschlusses vom 13.06.2007 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Beckum, den 31. 01. 2008

(DS) **gez. LEWANDOWSKI**
(Leitender)
Stadtbaurat

6.
Der Rat der Stadt Beckum hat am 28.02.2008 über die vorgebrachten Anregungen und Bedenken, die gem. § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB eingegangen sind, beschlossen.

Beckum, den 29. 02. 2008

(DS) **gez. SCHEPPER**
(Stadtrat)
Stadtverordneter

7.
Der Rat der Stadt Beckum hat am 28.02.2008 den Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB sowie die Begründung beschlossen.

Beckum, den 29. 02. 2008

(DS) **gez. ENGLI**
(Stadtrat)
Bürgermeister

8.
Der Beschluss des Rates der Stadt Beckum über diesen Bebauungsplan ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Kreis Warendorf Nr. 4 am 05.03.2008 gem. § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Plan ist am 05.03.2008 öffentlich bereitgehalten worden. Mit der Bekanntmachung ist die Bebauungsplan in Kraft getreten.

Beckum, den 10.03.2008

(DS) **gez. LEWANDOWSKI**
(Leitender)
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 2,3,4,9,10,11,12,13,31 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I 11991, S. 58)
4. § 81 68 Landesbauordnung (BauO NW) vom 26.06.1984 (GV NW S. 419, ber. S. 532, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GV NW S. 461)
5. §§ 4 (3), 28 (1) Gemeindeverordnung für das Land NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1991 (GV NW S. 222/SGV NW 2023)

Legende / Erklärungen der Planzeichen

Für Bauvorhaben, Baugrenzen und andere Begrenzungslinien, die zahlenmäßig nicht festgelegt sind, ist die zeichnerische Darstellung des Plans maßgebend.

Erklärung der Abkürzungen

BauGB	- Baugesetzbuch
BauNVO	- Baunutzungsverordnung
BauO NW	- Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Bestand

- vorhandene Flurgrenze
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gewerbebetriebe
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Geländehöhe

Festsetzungen / Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4), § 16 (5) BauNVO)
- Verbot o/fener Lagerplätze (s. textl. Festsetzung Ziff. 2)

Art der baulichen Nutzung

- Mischgebiet (s. textl. Festsetzungen Ziff. 3, 4, 5, 6)
- Industriegebiet (s. textl. Festsetzungen Ziff. 3, 5, 6)
- Gewerbegebiet (s. textl. Festsetzungen Ziff. 3, 4, 5, 6)
- ALV II — ausgenommen Betriebsarten der Abstandsklasse I - V (s. textl. Festsetzungen Ziff. 1 und Abstandsliste)

Maß der baulichen Nutzung

s.B. GRZ — GRZ Grundflächenzahl
s.B. BMZ — BMZ Baumassenzahl
s.B. GFZ — GFZ Geschoßflächenzahl
HGH — HGH höchste Gebäudehöhe (s. textl. Festsetzungen Ziff. 8)

Art der bauL Nutzung | NG Nutzungsziffer | Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | Bauweise | Höchstzahl Wohnungen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- o — offene Bauweise
- ED — abweichende Bauweise von der offenen Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO siehe textl. Festsetzung Ziff. 9
- BL — Baulinie
- BG — Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht Überbaubare Grundstücksfläche

Flächen für den Gemeinbedarf

- sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen <Gemeinschaftseinrichtung>

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fuß- u. Radweg mit wassergebundenem Belag
- Bahnanlagen
- Sichtdreiecke - bei Strauchbepflanzung Bewuchshöhe max. 70 cm

Flächen für Versorgungsanlagen

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrotät

Wasserflächen sowie Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche
- Regenklärbecken Regenrückhaltebecken (mit Angabe des Fassungsvermögens)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr.20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zur Schaffung eines ökologischen Ausgleichs auf den gekennzeichneten Flächen erforderlich und zulässig.
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es dürfen nur Gehölze der dem jeweiligen Standort entsprechenden potentiell natürlichen Vegetation eingebracht werden. Einheimische und Aufforstungen haben sich in Dimension und Zuordnung den, ökologischen Anforderungen anzuordnen.
Pflanzliste:
Rotbuche, Erle, Sileiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Weißdorn, Blutharriegel, Hasel, Feldahorn, Pfaffenhütchen, Wasserschneeball, Heckenkirsche, Wildbirne, Schlehe, Esche, Silberweide, Korbweide

- Amphibiencunnel

Grünflächen

- Flächen für die Forstwirtschaft
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Pflanzgebote gem. § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

1. Bäume vorhanden mit Bindung f.d. Erhaltung
2. Baum und Strauchbestand -vorhanden- zum Teil verbuscht, lückige Schorderflurn mit Bindung für die Erhaltung.
3. Flächen für die Anlage von Gehölzbestände (Bäume II. Ordnung und Sträucher)
4. Bäume I. Ordnung innerhalb von öffentl. Grünflächen -geplant-
4.a Bäume I. Ordnung innerhalb Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
5. Bäume 1. Ordnung innerhalb von priv. Grünflächen (Pflanzliste B - s. Begründung)
6. Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern im Bereich öffentlicher Grünflächen -geplant (Pflanzliste A - s. Begründung)
7. Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern im Bereich privaser Grunsdstücke -geplant (Pflanzliste A - s. Begründung)
8. Anlage veränder Gehölzflächen im Bereich privaser Grunsdstücke. Nur Gehölzpflanzungen und Erneiterung von Hochstauerflurn. Untergeordnet gärtnerische Gestaltung (Staudenbeete). Gehölzpflanzungen mind. 50 %. (Pflanzliste B - s. Begründung)

Die Abpflanzungen aus Bäumen und Sträuchern (Ziff.7) und die variablen Grünflächen (Ziff.8) sind insgesamt auf mindestens 30 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen.

9. extensive Dachbegrünung auf mindestens 30 % der Dachflächen Substratstärke mindestens 6 cm

Stehen beul. Gründe einer Dachbegrünung entgegen, ist ein Ausgleich durch eine zusammenhängende Vegetationsfläche entsprechender Größe innerhalb des Grundstückes notwendig.

10. Fassadenbegrünung auf mind. 30 % der Außenwandflächen -geplant-.
Bei der Fassadenbegrünung sind die Voraussetzungen für das Land NW (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.08.1994 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.04.1991 (GV NW S. 222/SGV NW 2023)

Der Grünflächenanteil der Gewerbegrundstücke (GE + GI) muß mindestens insgesamt 30 % von der Gesamtfläche betragen und setzt sich aus folgenden Maßnahmen zusammen:

- verbindliche Gehölzpflanzungen mindestens 30 % der nicht Überbaubaren Fläche
- variable Grünflächen

und

- extensive Dachbegrünung auf mind. 30 % der Dachflächen (Ergänzung oder im Einzelfall Ersatz der Dachbegrünung durch eine gleichgroße zusammenhängende Vegetationsfläche innerhalb des Grundstücks).
- Pflanzflächen, die für die Anlage der Fassadenbegrünung anzulegen sind.

Kennzeichnung von Flächen gern. § 9 (5) BauGB

- ehemaliger Steinbruchbereich
- ehemalige Müllsepoirie
- Baugrundverbesserung durch dynamische Intensivverdichtung
- gewerbliche Bauflächen auf denen besondere Gründungsmaßnahmen notwendig sind.
- Bereich des ehem. oberflächennahen Stordanit-Abbaus

Maßnahmen/Festsetzungen auf Grundlage der Ergebnisse Gefährdungsabschätzung -Gewerbepark "Grüner Weg" gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- Bereich der Gefährdungsabschätzung .

Die untersuchten Flächen dienten zur Abgrabung/Gewinnung von Bodenschätzen. Die abgegrabenen Flächen wurden im wesentlichen mit Bauerbaumischgut verfüllt, teilweise als Hausmüllsepoirie genutzt. Innerhalb dieses Bereiches kann auch nach Durchführung der Wiederrumbarmachung der Flächen mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden.

Folgende Forderungen sind zu erfüllen:

- Überbaute Flächen sind mit einer Filterstrainage zu versehen.
- Nicht Überbaute Grundstücksflächen sind schmückende Elemente, wie sichtbare Konstruktionsteile, Fenster, Türen, Sichtbeloren, Sonnenschutz usw. sind außerdem folgende Materialien und Kombinationen aus diesen zulässig:
- Stahl/Glaskonstruktionen
- Metallverkleidungen
- Sichtbeton
- Kunststoff
- Naturstein (für Bänder, Sockel, Gesims, Zierelemente)
- Holzfenster, Holztüren
- Ausnahmsweise zulässige Wohnungen LS. des § 8 Abs. 3 der 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (siehe Hierzu textl. Festsetzung Nr. 7).
- Ausnahmsweise zulässige Wohnungen LS. des § 8 Abs. 3 der 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig (siehe Hierzu textl. Festsetzung Nr. 7).
- Die Nutzung des Grundwassers ist nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde -Kreis Warendorf- zulässig

- B5 — Grundwassermesspegel
  Von der Bebauung freizuhalten / bei Überbauung muß die Zugänglichkeit und der Betrieb der Meßanlagen gewährleistet bleiben.
- 23 — Bodenfußpegel -Meßanlage
  Von der Bebauung freizuhalten / bei Überbauung muß die Zugänglichkeit und der Betrieb der Meßanlagen gewährleistet bleiben.
- Flächen innerhalb GE-Gebiet
  Bebauung ohne ergänzende Bodenfundamentierungen nicht zulässig, ergänzende Bodenuntersuchungen sind mit der Fachbehörde abzustimmen

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

- 10 KV-Kabel
- Info-Kabel
- 110 KV-Leitung mit Schutzstreifen
- Schmutzwassersammler
- Regenwassersammler

Private Stellplätze sind in Rasengittersteinen, Schotterrasen oder profilüglipem Pflaster anzulegen. Zugangs- und Ausstiegsflächen können in ergüglipem Pflaster ausgeführt werden. Je begonnene 4 Stellplätze sind innerhalb der Stellplatzflächen ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm gem. in 1 m Höhe einzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Gestaltungssatzung Ziff. 5.2 und Pflanzliste B - Begründung).

11.1 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO müssen eigenständige Verwaltungsgebäude und alle nicht der technischen Produktion und Lagerhaltung zuzurechnenden Gebäude (Büros, Sozial-, Schulungs-, Schaurüume, Repräsentationsräumen und Foyers) in ihrer gesamten Front auf der seitlichen Stellplatz gebaut werden.

11.2 Gem. § 23 Abs. 2 BauNVO I.V.m. § 31 (1) BauGB sind Produktionsgebäude sowie Lagerhallen und sonstige Gebäude nicht an die Baulinie gebunden.

12. Gem. § 9 (6) Nr. 11 BauGB sind pro Grundstück max. 2 Zu- und Ausfahrten (Gesamtbreite max. 13 m) zulässig. Stellplatzanlagen sind hiervon ausgenommen. Ausgenommen Stellplätze der Ziff. 10. Zu- und Ausfahrten, die im Bereich der verbindlichen oder variablen Grünflächen angelegt werden, sind in gleicher Größe als zusammenhängende, ebenerdige Grünflächen auszugleichen (entsprechend Pflanzgebot Ziff. 7 + 8).

13. Erdlarg der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist jeweils ein mindestens 3 m breiter Geländeeinschnitt mit standortgerechten Heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
(s. Pflanzliste A - Begründung)
Bei Eckgrundstücken gilt nur eine Grundstücksgrenze als straßenseitiger Bereich.

14. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf zu fangen und als Brauchwasser zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB). Bei geplanter Zisterne wird ein Überlauf i.d. Regenwasserkanal gestattet.

Hinweise zum Bebauungsplan

1. Den Bauantragsunterlagen ist ein Lageplan mit der Darstellung der Einhaltung der Pflanzgebote und der entsprechenden Festsetzungen zur Außerten Gestaltung der baulichen Anlagen beizufügen, hier insbesondere Nr. 1.2, 3.2, 4, 5, 6.3, 7.1 (Pflanzplan und Pflanzliste).
Der Nachweis zu den Festsetzungen der Pflanzgebote muss entsprechend zeichnerisch und rechnerisch erbracht werden.

2. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BauGB) sowie die Begrenzungen der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1 - 5 FStrG nicht (§ 9 Abs. 7 FStrG).

3. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Beckum und dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 81 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 (1) BauGB

Dachgestaltung

1.1 0- 50° - Dachneigung M/I-Gebiet.
1.2 FD - Für alle Gebäude (GE- und GI-Gebiete außer Neubeckumer Str. 67 - 73) sind Flachdächer vorzusehen. (s. Hierzu Pflanzgebot Ziff. 9)
- Ausnahmsweise sind geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 24° zulässig. (s. Hierzu Pflanzgebot Ziff. 9 Abs. 2)

2. Fassaden - Verwaltungsgebäude

2.1 Bei eigenständigen Verwaltungsgebäuden im Sinne der Nr. 11 der textl. Festsetzungen sind zur flächigen Ausgestaltung der Außenwände zulässig:
- Klinker, Kalksandsteine
- Glas
- Putz (hellfarbig mit)
Für fassadenbildende und schmückende Elemente, wie sichtbare Konstruktionsteile, Fenster, Türen, Sichtbleiben, Sonnenschutz usw. sind außerdem folgende Materialien und Kombinationen aus diesen zulässig:
- Stahl/Glaskonstruktionen
- Metallverkleidungen
- Sichtbeton
- Kunststoff
- Naturstein (für Bänder, Sockel, Gesims, Zierelemente)
- Holzfenster, Holztüren

2.2 Ausnahmsweise können für sichtbare Ausgestaltung der Außenwände einer Betriebes andere als in Nr. 2.1 genannte Materialien gestattet werden, wenn diese Materialien im umstäbbaren Zusammenhang mit dem Zweck des Betriebes stehen und dessen Darstellung dienen.

3. Fassaden - Produktions- und Lagerhallen sowie sonstige Gebäude

3.1 Bei der Errichtung von Produktions- und Lagerhallen sowie sonstiger Gebäuden sind die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassaden/Fassadenwandflächen ent}

3.2 Für die der Straße abgewandten Fassadenflächen sind über Nr. 2.1 hinaus auch folgende Materialien zulässig:
- Betonsteine
- Fliesen
- Holzverkleidungen
- Kunststoffverkleidungen
- Struktur- bzw. Sichtbeton (flächig)
- Zementfaserverkleidungen
- Trapezblechte
- Kupfer
- Schiefer
- Betonplatten

Diese Materialien sind nur zulässig, wenn die entsprechenden Fassadenwandflächen farbgesetzt begrünt werden. Im Abstand von 2 m sind Rank- und Kletterpflanzen anzulegen. (s. Ziff. 10 Pflanzgebot und Nr. 4.1 Gestaltungssatzung)

3.3 Produktions- sowie Lagerhallen im Gewerbegebiet (entsprechend Seite(n) mindestens 25 m durch Vor- oder Rücksprünge (Einkerbungen, Ausspringen, Vorbauten) von mindestens 2 m Breite, und 1 m Tiefe, die mindestens 2/3 der Gebäudehöhe ausmachen, zu gliedern.

3.4 Auf außerhalb der Gebäude liegende sechn. Anlagen des Betriebes sowie unregelmäßige eigenständige Gebäude (Pförtnerhäuser, Trafostationen usw.) und Gebäude der öffentlichen Versorgungsträger sind die Gestaltungsvorschriften Nr. 2 anzuwenden.

3.5 Ausnahmsweise können zur flächigen Ausgestaltung der Außenwände eines Betriebes andere als in Nr. 2.1 und 3.2 genannte Materialien gestattet werden, wenn diese Materialien im umstäbbaren Zusammenhang mit dem Zweck des Betriebes stehen und dessen Darstellung dienen.

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 BauNVO werden die im Bebauungsplan festgesetzten GI- und GE-Gebiete nach Art der zugelassenen Wohnbebauung nach Betriebsarten gegliedert.
Die in der jeweiligen Gliederungsbereichen eingetragenen Abstandsklassen beziehen sich auf die im Bebauungsplan aufgeführte Abstandsliste 1990 (s. Pfarrbegerne). Auf den jeweiligen GE- und GI-Flächen sind Betriebsarten zulässig, die unter die zuvor genannte Abstandsklasse fallen, sowie Betriebe mit ähnlichen Emissionsgrosen.

Ausnahmen:

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der zulässigen Abstandsklasse entsprechen.

2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB LV. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den von der Begrenzungslinie zur öffentlichen Verkehrsfläche gelegenen Überbaubaren Grundstücksflächen der GE- und GI-Gebiete offene Lagerplätze LS. der § 8 Abs.2 Nr. 1 und 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

3.a Gem. § 1 Abs.5 BauNVO sind in den M/I-, GE- und GI-Gebieten Anlagen für sportliche Zwecke im Sinne der § 9 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 3 Nr. 2 und § 9 Abs. 2 Nr.5 BauNVO nicht zulässig.

3.b Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 9 (2) Nr. 4 BauGB zulässig in den besonders gekennzeichneten Bereichen (nördlich Plangebiet/Neubeckumer Straße).

4. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten LS. des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 8 nicht zulässig.

5. Gem. § 1 Abs.5 BauNVO sind in den M/I-, GE- und GI-Gebieten Tankstellen LS. der § 6 Abs. 2 Nr. 7, § 9 Abs. 2 Nr. 3 sowie § 9 Abs. 2 nicht zulässig.

6. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in den GE- GI- und MIGebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
Ausnahmsweise ist Einzelhandel zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einem Dienstleistungs- oder Produktionsbetrieb steht. Nur die Hier hergestellten Produkte können auf einer dem Betrieb untergeordneten Fläche von max. 250 m² angeboten werden.
Für die bestehenden Betriebe an der Neubeckumer Straße bestehen im Rahmen des Bestandsschutzes Erweiterungsmöglichkeiten für Ausstellungsflächenbrücken.

7.a Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind LS.d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

7.b Ausnahmsweise sind Wohnungen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauNVO in den besonders gekennzeichneten Bereichen (nördlich Plangebiet) zulässig.

Maß der baulichen Nutzung.

8.a Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB darf in den GE-Gebieten die Gebäudehöhe an der Gebäudeoberkante (Traufe) 12 m nicht überschreiten. Die höchste Gebäudehöhe darf 14 m nicht überschreiten.

Auf den mit GI bezeichneten Bauflächen darf die maximale Gebäudehöhe bei höchstens 10 % der Gebäudeseite die Höhe von 22 m nicht überschreiten.

b. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 darf in den GE-Gebieten die Gebäudehöhe an der Gebäudeoberkante (Traufe) 10m nicht überschreiten. Die höchste Gebäudehöhe darf 12 m nicht überschreiten.

c. Für technisch erforderliche Bauteile kann in GE- und GI-Gebieten eine Überschreitung zugelassen werden.

d. Schornsteine sind von der Festsetzung unter der Nummern 8a - 8c ausgenommen.

e. Bezugshöhe
Die Gebäudehöhe bemisst sich im Verhältnis zur mittleren Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird über die Höhe der Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Fahrbahn gemessen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

9. Gem. § 9, Abs. 1, Nr.2 BauGB LV.m. § 22 Abs. 4 BauNVO können als abweichende Bauweise der offenen Bauweise(a) Gebäude auf der Baugrundstücken in den GE- und GI-Flächen die Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmungen bzgl. des seitlichen Grenzabstandes bleiben hiervon unberührt.

10. Gem. § 14 (1) BauNVO i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen und Einrichtungen auf den nichtüberbaubaren Flächen unzulässig und auf den Flächen, für die eine Bepflanzung festgesetzt ist, unzulässig.
Je begonnene 5 m Frontlänge der auf der Baulinie errichteten Verwaltungsgebäude LS.d. Ziff. 11 ist ausnahmsweise die Anlage einer Stellplatzreihe auf der nicht überbaubaren Fläche zulässig und auf den festgesetzten Pflanzflächen zulässig, wenn zum Ausgleich hierfür in entsprechendem Umfang zusammenhängende ebenerdige Grünflächen angelegt werden. (entsprechend Pflanzgebot Ziff. 7 + 8)

10. Ausnahmen und Befreiungen

10.1 Ausnahmen von den Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen können gestattet werden, wenn die Ausnahmen vorgesehen, mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind und die festgelegten Voraussetzungen vorliegen.

10.2 Befreiungen von den Festsetzungen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen können zugelassen werden
- wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Gründe der Gestaltungsvorschriften der Planung nicht berührt werden.
- wenn die Durchführung der Festsetzungen der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichungen müssen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Abstandsliste 1990

Abstand-Klasse	Abstand in m	LfU Nr.	Nutzung (Spalte 1 Kürzel)
			GI/MI/GE/HV
I	1500	1	1.1(1) Kläranlagen mit Faulungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Anlagen nach BImSchG mit Genehmigung;
		2	1.1(1) Kläranlagen mit Faulungsanlagen (LfU. Kokereien und Schwelgasen)
		3	3.2(1) Anlagen zur Gewinnung von Kokereien
		4	4.1(1) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit mehr als 10 Produktionsmengen
		5	4.1(1) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemikalien
		6	4.4(1) Anlagen zur Destillation oder Raffination oder sonstigen Weiterverarbeitung von Erdöl oder Erdölfraktionen, in Mineral-, Öle oder Schmierstoffen, Schmierfetten, in petrolhaltigen Lösungsmitteln oder Bitumen oder Gemischen mit Paraffin
II	1000	7	1.14(1) Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle
		8	2.14(1+2) Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln (s. Fotos (7)
		9	3.3(1) Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		10	3.3(1) Anlagen zur Gewinnung von Nichteisenmetallen (Blei-, Zink- und Kupferhütten)
		11	3.3(1) Anlagen zur Zerkleinerung, ausgenommen Lüftungsanlagen mit weniger als 50 t Durchsatzleistung und sowie Industriesteine (7) (s. auch Nr.Nrn. 27 und 48)
		12	3.18(2) Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffen aus Metall im Freien (LfD. Dreihaltesel, Corsaiwerk) (7)
		13	3.18(1) Anlagen zur Herstellung von Schiffskörpern oder -teilen aus Metall im Freien (7)
		14	3.19(2) Anlagen der Herstellung von Dieh- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (7)
		15	4.1(1) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Stoffen durch chemische Umwandlung mit Kokereien 10 Produktionsmengen
		16	4.1(2) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Metallen oder Nichtmetallen auf thermo Wege oder mit Hilfe elektrischer Energie sowie von Ferrolegierungen, Kohlen und Kohlen sowie Kunstkohlen
		17	4.14(1) Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Schwefel oder Schwefelverbindungen
		18	5.3(1) Anlagen zur Herstellung von Holzwerkstoffen, Holzspanplatten oder Holzfasermatten
		19	7.12(1) Anlagen zur Tierkörperverwertung sowie Anlagen, in denen Tierkörperteile oder Erzeugnisse Betreiber Herkunft zur Verwertung in Tierkörper-beseitigungsanlagen gesammelt oder gelagert werden
		20	7.15(1) Anlagen zur Rohlederzeugung
		21	10.14(2) Produktion für oder mit Lufterzeugnissen, Rüstzeitlaminaten oder Strahlstoffen
		22	10.19(2) Anlagen zur Lufterzeugung mit einem Durchsatz von 25 t Luft je Stunde oder mehr (7)
III	750	23	1.3(1) Kraftwerke und Heizkraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 50 MW Brennstoffe oder mehr ist 150 MW bei max. 300 MW beträgt 10 bei Heizkraftwerken 300 MW Einsatzstoffe
		24	1.13(1) Anlagen zur Gewinnung oder Weiterverarbeitung von Teer oder Teererzeugnissen oder von Teer- oder Gaswerken
		25	2.9(1) Anlagen zur Herstell