

Bebauungsplan Nr. 1.27 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II"

In der Fassung der 5. Änderung (= aktueller Stand)

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO

Das Industriegebiet wird nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert und eingeschränkt.

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad wie sie im Bebauungsplan entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind (Anlage zur Begründung). Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

§ 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

a) Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortimenten gem. Einzelhandelserlass vom 20.06.1996 (MBI. NW. 1996 S. 922), Teil A und B ausgeschlossen.

Das sind:

Teil A

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B

- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen
- Campingartikel

- Fahrräder und Zubehör, Mofas
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

oder vergleichbare Warengruppen, die vornehmlich in Innenstädten angeboten werden.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Verkaufsstätten von im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Handwerksbetrieben. Der produzierende Anteil der gewerblichen Tätigkeit muss dabei deutlich überwiegen.

- b) In dem mit GI* bezeichneten Bereich sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 (3) Nr. 1 BauGB (Betriebsleiterwohnungen) unzulässig.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Baukörperhöhe wird im Industriegebiet mit maximal 13,0 m zugelassen. Bezugspunkt ist das derzeitige Geländeniveau. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

Die festgesetzte abweichende Bauweise lässt eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Betriebshallenlängen von 50 m grundsätzlich zu. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- b) Sämtliche Industriegrundstücke sind entlang der Erschließungsstraßen in einer Tiefe von 3,0 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen in 2,0 Breite einzugrünen.
- c) Im Straßenraum ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 30 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- d) Die Grünschubstanzen der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Bebauungsplan Nr. 1.27 "Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld II" 5. Änderung

Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften § 233(1) S. 1 und § 244(2) BauGB;
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gegenstand der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.27 beinhaltet die **Änderung bzw. Verschiebung der folgenden zeichnerischen Festsetzungen** im Geltungsbereich:

- a) Betriebswohnungen - erweiterter Ausschluss im mittleren und östlichen Plangebiet,
- b) Rücknahme des südöstlichen Erschließungsstiches und Anpassung des Leitungsrechtes,
- c) Reduzierung des Pflanzstreifens im Süden und Osten und Erweiterung der Baugrenzen,
- d) Aufnahme eines Trafostandortes.

Die Festsetzungen der 5. Änderung ersetzen mit Inkrafttreten jeweils die entsprechenden bisherigen Festsetzungen. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen einschließlich der textlichen Festsetzungen bleiben unberührt und sind nicht Gegenstand dieser Änderung. Daher wird die **5. Änderung als Deckblatt** auf Grundlage der 4. Änderung durchgeführt.

Text: textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- siehe Originalplan Nr. 1.27, 4. Änderung -

Hinweise

- siehe Originalplan Nr. 1.27, 4. Änderung -

Ergänzung: Nachbarschaft zur Bahntrasse

Die deutsche Bahn AG hat vorsorglich darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Osten durch Immissionen aus dem Bahnbetrieb vorbelastet ist (Schalleinwirkungen, Erschütterungen, evtl. elektromagnetische Einwirkungen). Um Gefahren für den Bahnbetrieb ausschließen zu können, ist die DB Netz AG bei baulichen Änderungen und Bauanträgen in der Nähe der DB-Grenze gesondert zu beteiligen. Anpflanzungen im Grenzbereich der DB AG sind mit der DB Netz AG abzustimmen.

HINWEISE

Denkmäler

- 1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Drensteinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Pflanzangebot

- 2) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzangebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

Bergbau

- 3) Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Bergwerkseigentum auf Steinkohle verliehen. Das Plangebiet fällt in die Kategorie I b des Entwurfes zum Landesentwicklungsplan V (Gebiete für den Abbau von Lagerstätten, Teilabschnitt Steinkohle). Vor dem Beginn der Baumaßnahmen sollte daher beim zuständigen Bergamt angefragt werden, ob evtl. Vorsorgemaßnahmen gegen Bergsenkungen zu treffen sind.
- 4) Aufgrund möglicher früherer Gewinnungstätigkeiten durch Strontianitabbau im oberflächennahen Bereich ist bei Bodenaushub und sonstigen Bautätigkeiten auf Hohlräume bergbaulichen Ursprungs zu achten.

		Stadt Drensteinfurt -Bauamt-	
Maßstab:		Landsbergplatz 7 48317 Drensteinfurt Fon: 02508 / 995-0 Fax: 02508 / 995-166 Email: stadt@drensteinfurt.de	Bearbeiter: Stand:
Wichtiger Hinweis: Dieser Planauszug dient ausschließlich zu Auskunftszwecken. Rechtsverbindlich sind nur die im Bauamt einsehbaren Originalpläne !			