

GEMEINDE EVERSWINKEL

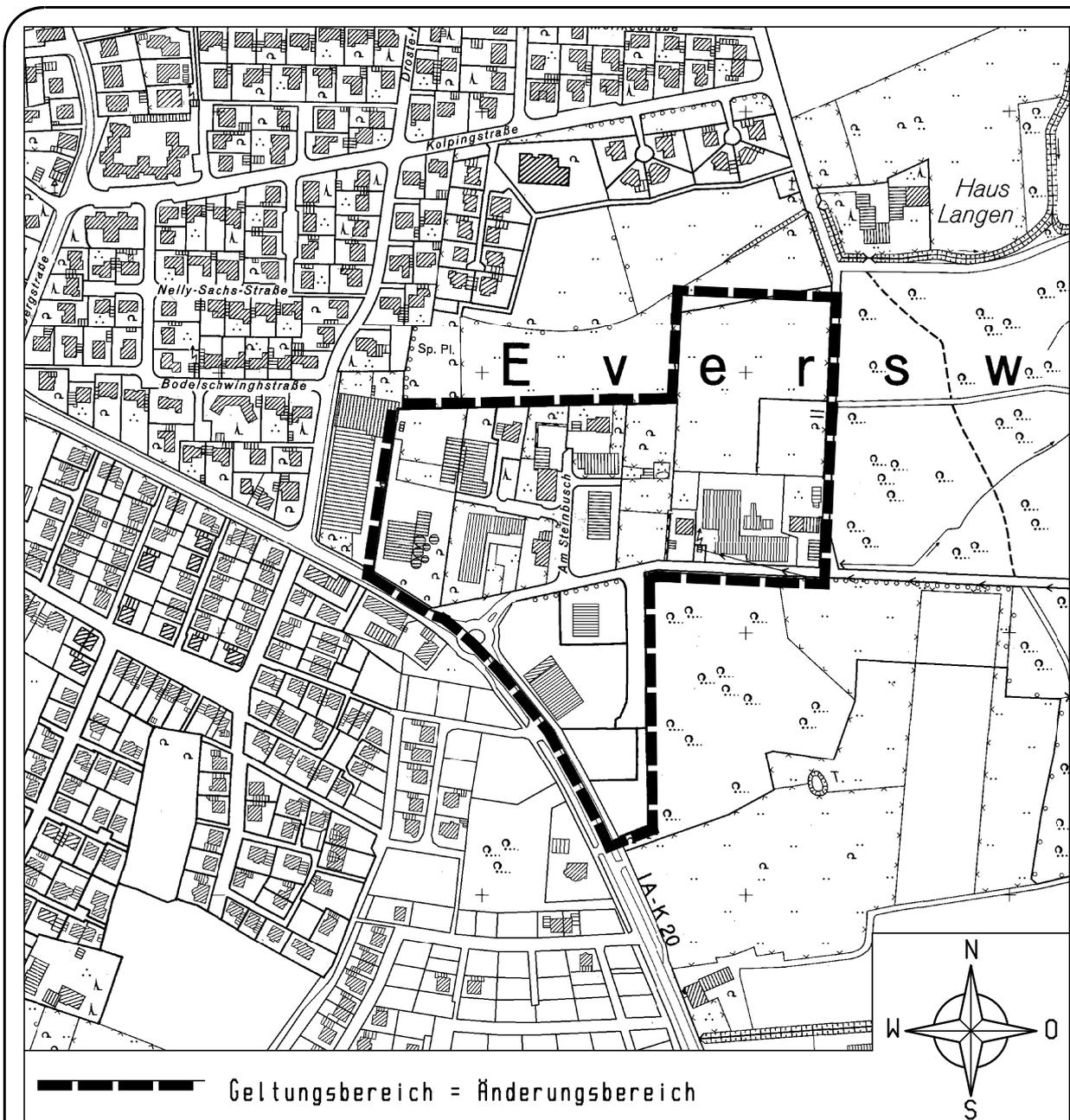


Bebauungsplan Nr. 20

"Gewerbegebiet Hoetmarer Straße"

5. Änderung gem. § 13 BauGB

M. 1:1000



 Geltungsbereich = Änderungsbereich

Übersichtsplan M. 1:5000

A. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)



Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Unz. I-VI

Unzulässige Betriebsarten / Anlagen (siehe B 1.1)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,6

Grundflächenzahl

1,6

Geschossflächenzahl

Hmax. 12 m

Maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe B 2.1)

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB)

b

Besondere Bauweise gem. § 22 Abs.4 BauNVO (siehe B 3.1)



Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Ziff. 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsfläche



öffentliche Verkehrsfläche -Parkstreifen-



Ein- und Ausfahrtsverbot

5. Versorgungsanlagen (§9 Abs.1 Ziff. 13 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen

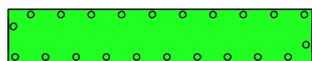
6. Pflanzbindungen und Pflanzgebote (§9 Abs.1 Ziff. 25 BauGB)

Pfb

Pflanzbindung für die Erhaltung von Baumgruppen

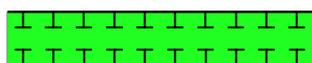
Pfb

Pflanzbindung für die Erhaltung von Einzelbäumen



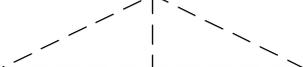
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe B 4.1 und B 4.2)

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe B 5.1)

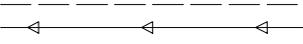
8. Sonstige Planzeichen gemäß §9 BauGB

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Sichtdreiecke, von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7m, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, freizuhalten

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

0° - 35° Zulässige Dachneigung

10. Nachrichtliche Darstellungen

-  Flurstücksgrenzen
-  vorhandene 10 kV – Freileitung mit Schutzstreifen
-  vorhandenes 10 kV – Kabel

B. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

- 1.1 **Im Gewerbegebiet** (§ 8 BauNVO), gegliedert gem. § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO sind Betriebsarten / Anlagen gemäß den genannten Abstandsklassen der Abstandsliste zum Abstandserlass NW 2007 sowie von den Emissionen her vergleichbare Betriebe / Anlagen unzulässig. Im Wege der Ausnahme gem. § 31 Abs.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.5 BauNVO können andere Betriebsarten / Anlagen der nächstniedrigen Abstandsklasse zugelassen werden, wenn die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.
- 1.2 **Nutzungseinschränkung Vergnügungsstätten** (§1 Abs.6 BauNVO): In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. §1 Abs.6 BauNVO die unter § 8 Abs.3 Ziff.3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten unzulässig.
- 1.3 **Festsetzungen zum Einzelhandel:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe für den Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Kernsortiment den nachfolgenden Listen entspricht:
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente**
 - Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
 - Apotheken (Arzneimittel)
 - Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflege, Drogerieartikel
 - Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)
 - **Zentrenrelevante Sortimente**
 - Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
 - Bücher
 - Zeitschriften und Zeitungen
 - Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
 - Antiquariate
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren)
 - Schuhe
 - Lederwaren und Reisegepäck
 - Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltskleingeräte
 - Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
 - Telekommunikationsgeräte
 - Geräte der Unterhaltungselektronik
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
 - Bespielte Ton- und Bildträger

- Foto, Optik
 - Augenoptik
 - Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
- Haus-/Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Textilien
 - Vorhänge und Gardinen
 - Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
 - Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltsartikel, Einrichtungsgegenstände)
 - Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
- Uhren, Schmuck
 - Uhren und Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
 - Sportartikel
 - Spielwaren (ohne Videospielekonsolen)
- **Ortsspezifische Liste**
 - Matratzen und Bettwaren (ohne Bettwäsche)
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
 - Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
 - Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
 - Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

1.4 Ausnahmen zu Festsetzungen zum Einzelhandel

Ausnahmsweise zugelassen werden können:

- **Kioske**, sofern ihre Verkaufsfläche eine Größenordnung von 150 qm nicht übersteigt.
- **Ladenlokale von produzierenden Betrieben und Handwerksbetrieben**, solange sie nur eigengefertigte Produkte oder Produkte anbieten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment stehen, der Verkaufsraum im räumlichen Zusammenhang mit dem Produktionsbereich steht, die Grenze von 300 qm Verkaufsfläche nicht überschritten wird und die Verkaufsfläche dem Produktionsbetrieb nach Fläche deutlich untergeordnet ist.
- Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird für das Grundstück der Gemarkung Everswinkel, Flur 33, Flurstück 914 (Am Steinbusch 2) festgesetzt, dass Erneuerungen, Änderungen, Nutzungsänderungen oder geringfügige Erweiterungen des bestehenden Getränkemarktes auf max. 200 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zugelassen werden können. Änderungen zu anderen Einzelhandelsnutzungen als Getränkeeinzelhandel sind nur zulässig, soweit sie mit der textlichen Festsetzung zu Punkt B 1. (Art der baulichen Nutzung) und der Festsetzung GE vereinbar sind, also nicht zu den ausgeschlossenen Sortimenten gehören.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Ziff. 1 BauGB)

- 2.1 **Höhe der Baulichen Anlagen** (§§ 16, 18 BauNVO) Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird von deren Oberkante und von der endgültigen Höhe der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Die Höhenlage der maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche wird von der Fahrbahnmitte gemessen. Sonderbauten wie Schornsteine, Silos, Kranbahnen, Kühltürme etc. können gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von 20 Metern ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs.1 Ziff. 2 BauGB) (§ 22 Abs.1 BauNVO)

- 3.1 **Im Gewerbegebiet** sind die Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch Baukörperlängen bis maximal 100 m zulässig sind.

4. Pflanzgebote (§9 Abs.1 Ziff. 25a BauGB)

- 4.1 **Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens** sind die Gewerbegrundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit landschaftsgebundenen Gehölzern einzugrünen.
- 4.2 **Der entlang der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzte Pflanzstreifen** kann durch Ein-/Ausfahrten -soweit diese zulässig sind- unterbrochen werden und ist ansonsten von jeglicher Befestigung (Versiegelung) freizuhalten.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Ziff. 20 BauGB)

5.1. Für die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gilt:

a) Vor dem Hochwald wird unter Beachtung des Taufüberstandes der Altbäume ein unregelmäßig angeordneter 1,5 m bis 7 m breiter Gehölzstreifen als stufiger Waldrand aufgebaut, der im wesentlichen die bereits vorhandenen Gehölzarten des jetzigen, unvollständig ausgebildeten Waldmantels wieder aufnimmt, und zwar

- Schlehe, Weißdorn zu je 25%, der Rest mit Feldahorn, Heckenrose, Hartriegel, Pfaffenhütchen zu gleichen Teilen

Das Pflanzmaterial soll antochthonen Beständen einer Genbank entstammen.

b) Anlage eines Kleingewässers mit unregelmäßig profilierten Uferzonen und einer tlw. Eingrünung mit Kopfweiden und anderen standortgerechten Gehölzen.

Entsiegelung (Entfernung einer Betonplatte)

C. Mit dieser Änderung des Bebauungsplanes treten alle bisherigen/abweichenden Festsetzungen außer Kraft.

D. Hinweise zur Beachtung

1. Kampfmittel

Kampfmittelvorkommen können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Durchführung aller Bauvorhaben sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg zu verständigen.

2. Bodendenkmäler

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 Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

3. Feuerlösch- u. Versorgungsdruck

Vor Inbetriebnahme von Betrieben ist ein ausreichender Feuerlösch- u. Versorgungsdruck, der nicht in jedem Fall aus der öffentlichen Wasserversorgung gewährleistet werden kann, sicherzustellen. Die einzelnen Betriebe oder Erschließungsträger haben entsprechende zusätzliche Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten in Abstimmung mit den zuständigen Brandschutzstellen zu treffen.

4. Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthält für den Bereich des ehemaligen Landhandels den Eintrag einer ehemaligen Betriebstankstelle. Bei sämtlichen Baumaßnahmen in diesem Bereich ist das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf zu beteiligen.

E. Rechtsgrundlagen der Planung

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. **Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. **Landesbauordnung NRW (BauO NRW)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 255 / SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 142)
5. **Gemeindeordnung NRW (GO NRW)** i.d.F. vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV. NRW. S. 194)
6. **Abstandsliste NRW** gemäß Abstandserlass 2007, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007

F. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungs- /Änderungsbeschluss gem. §§ 1(8), 2(1) BauGB

Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Everswinkel am 25.03.2010 beschlossen worden.

Der Beschluss ist am 22.03.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Everswinkel, den 01.10.2013

- gez. Banken -
Bürgermeister (Banken)

2. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 22.03.2013 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13 (2.2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 02.04.2013 bis 02.05.2013 öffentlich ausgelegen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 (2.3) i.V.m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom 22.03.2013 beteiligt.

Everswinkel, den 01.10.2013

- gez. Banken -
Bürgermeister (Banken)

3. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.07.2013 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 25.07.2013 bis 30.08.2013 erneut öffentlich ausgelegen.

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 22.07.2013 erneut beteiligt.

Everswinkel, den 01.10.2013

- gez. Banken -
Bürgermeister (Banken)

4. Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Dieser 5. Änderungsplan des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel gemäß §10(1) BauGB am 25.09.2013 mit seinen planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Gleichzeitig wurde die zugehörige Begründung vom 01.07.2013 beschlossen.

Everswinkel, den 01.10.2013

- gez. Banken -
Bürgermeister (Banken)

5. Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 05.11.2013 gemäß § 13 der Hauptsatzung der Gemeinde Everswinkel durch Aushang im Bekanntmachungskasten bei gleichzeitigem Hinweis auf der Internetseite der Gemeinde Everswinkel bekannt gemacht worden mit dem Hinweis darauf, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten.

Everswinkel, den 25.11.2013

- gez. Banken -
Bürgermeister (Banken)

für die Planaufstellung:
- gez. Reher -
(Reher, Gemeindeoberamtsrat)