



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

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet (siehe B. 1.)
  - GI Industriegebiet (siehe B. 1.)
  - Unz. I-V Unzulässige Betriebsarten / Anlagen (siehe B. 1.1)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,8 Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - H max. 14 m Maximale Höhe baulicher Anlagen in Meter (siehe B. 2.)
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- a Abweichende Bauweise (siehe B. 3.)
- 4. Grünflächen**
- private Grünfläche
- 5. Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Zu- und Abfahrtsverbot
  - FuB- und Radweg
- 6. Versorgungsanlagen**
- Elektrizität
- 7. Niederschlagswasserbeseitigung**
- Umgrenzung von Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung (s. B. 4.)
- 8. Wasserflächen**
- Regenrückhaltefläche
  - Uferstrandstreifen / Fläche für die Wasserwirtschaft
- 9. Pflanzbindungen und Pflanzgebote**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe B. 5.)
- 10. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Sichtdreieck: Die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder sichtbaren Nutzung und Bepflanzung (z.B. Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzung, Entree) ab 0,70 m Höhe über Fahrbahnkante freizuhalten.
- 11. Nachrichtliche Darstellungen**
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummer
  - Umgrenzung der Flächen, deren Niederschlagswasser von der Verpflichtung zur Beseitigung vor Ort oder ortsnah ausgenommen ist (§ 51 a Abs. 4 LWG)
  - Bachlauf mit Uferböschung
  - 10-kV-Kabel der VEW, gleichzeitig Trasse der Mitteldruck-Gasrohrleitung der VEW

**B. Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete werden gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Auf den jeweiligen GE-/GI-Flächen sind solche Betriebe und Anlagen unzulässig, wie sie im Bebauungsplan entsprechend den Abstandsflächen der Abstandsliste vom 21.03.1990 (ursprünglicher Geltungsbereich Boschweg/Roth) und der Abstandsliste vom 02.04.1989 (Erweiterungsbereich 5. Änderung Freckenhorster Str. 32) aufgeführt werden. Gleiches gilt für Betriebe und Anlagen mit ähnlichen Emissionsgraden.
- Im Wege der Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn die Einhaltung der entsprechenden Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.
- 1.2 Im gesamten Bebauungsgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO isolierte Einzelhandelsbetriebe (reine Verkaufsstellen, die sich ganz oder überwiegend an den Endverbraucher wenden) mit innenstadttypischen Sortimenten unzulässig.
- Als innenstadttypische Sortimente gelten:
- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
  - Schuhe und Lederwaren
  - Spielwaren und Sportartikel
  - Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel
  - Musikalien, Schallplatten
  - Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
  - Radios, HiFi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi
  - Schreibwaren und Bücher
  - Drogerieartikel und Arzneimittel
  - Nahrungs- und Genussmittel
- Davon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
- 1.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsbetriebe unzulässig.
- 1.4 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 9 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen unzulässig.
- 1.5 In dem festgesetzten Gewerbegebiet und dem Industriegebiet sind gem. § 5 BauNVO Gebäude für freie Berufe gem. § 13 BauNVO unzulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird von deren Oberkante und von der endgültigen Höhe der das jeweilige Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt. Die Höhenlage der maßgeblichen öffentlichen Verkehrsfläche wird von der Fahrbahnmitte gemessen.
- 2.2 Sonderbauwerke wie Schornsteine, Silos, Kranbahnen, Kühltürme etc. können gem. § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von 25 m (ursprünglicher Geltungsbereich Boschweg/Roth) / 20 m (Erweiterungsbereich 5. Änderung Freckenhorster Str. 32) ausnahmsweise zugelassen werden.
- 3. Bauweise, Baugrenze**
- 3.1 Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch Baukörperlängen über 50 m zulässig sind.
- 4. Niederschlagswasserbeseitigung**
- 4.1 Die Flächen zur Niederschlagswasserbeseitigung können auch für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Anspruch genommen werden, wenn dabei die vorrangige Zweckbestimmung als Fläche zur Niederschlagswasserbeseitigung gewahrt bleibt.
- 4.2 Soweit die tatbestandlichen Voraussetzungen des § 51 a Landeswassergesetz (LWG) erfüllt sind und § 51 a Abs. 4 LWG nicht gilt, ist das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu beseitigen und/oder in Mulden abzulassen und/oder direkt dem Hagenbach zuzuführen. Weitergehende gesetzliche Zustimmungserfordernisse bleiben unberührt. Ebenfalls unberührt von den v.a. Regelungen bleibt die Regenwasserumsetzung (siehe auch C. 3. und C. 4.).
- 5. Pflanzbindungen und Pflanzgebote**
- 5.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen können auch für eine Beseitigung von Niederschlagswasser in Anspruch genommen werden, wenn dabei eine Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche gewährleistet bleibt.
- 5.2 Sämtliche Gewerbegrundstücke sind entlang der Erschließungsstraße innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens einzugrünen und mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Pflanzstreifen kann bis zu 50 % je Grundstück für notwendige Ein- und Ausfahrten, Zugänge und Stellplätze unterbrochen und genutzt werden, wobei diese Stellplätze in wasserdurchlässigem Material anzulegen sind und nach jedem 2. Stellplatz ein Baum zu pflanzen ist.
- 5.3 Allgemein gilt für die flächenhafte Festsetzung des Pflanzstreifens, dass je angefangene 50 m<sup>2</sup> Fläche ein Baum, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, und je angefangene 2,5 m<sup>2</sup> Fläche ein Strauch zu pflanzen ist.
- 5.4 Anpflanzungen sind innerhalb der auf die Schlußabnahme des Bauvorhabens folgenden Vegetationsperiode durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu wählen.
- 5.5 Alle 10 m öffentlicher Verkehrsfläche (ausgenommen Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten) ist ein Baum, Stammumfang 18-20 cm, gemessen in 1 Meter Höhe, zu pflanzen.
- 6. Naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen (Bereich 5. Änderung)**
- 6.1 Das Biotopdefizit von 10.133 Punkten wird über das gemeindliche Ökokonto ausgeglichen. Hier verfügt die Gemeinde aus den Ausgleichsflächen "Eter" (Gemarkung Everswinkel, Flur 11, Flur 67, 104, 143; Aufforstung, Hecken, Sukzessionsfläche, Blänke), "Schuler" (Gemarkung Everswinkel, Flur 37, Flur 32; Obstwiese, Sukzessionsfläche, Hecken, Aufforstung, Blänke), "Südlich Hagenbach" (Gemarkung Everswinkel, Flur 30, Flur 673; Hecken, Obstwiese, Aufforstung, Sukzessionsfläche, Artenschutzgewässer) und "Angeland" (Gemarkung Aiverschicken, Flur 26, Flur 14 u. 17; Extensivgrünland, Obstwiese, Sukzessionsfläche, Baumreihe) noch über einen Bilanzüberschuss von 3.769 Punkten. Des weiteren steht das Grundstück Gemarkung Everswinkel, Flur 36, Flurstück 23 für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung. Diese Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 135a Abs. 2 BauGB dem Baugebiet zugeordnet.
- C. Hinweise zur Beachtung**
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelunde 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).
2. Die Durchführung aller beabsichtigten Bauvorhaben sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. Niederschlagswasser von Grundstücken, das im Vergleich zu einem Wohngebiet ein höheres Maß an Verschmutzung aufweist, bedarf in der Regel vor Einleitung in Mulden oder ein Gewässer der mechanischen Regenwasserbehandlung. Die näheren Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren mit den Fachbehörden zu klären.
4. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund (z.B. Sickerschacht) bedarf der Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

**Hinweis:**  
 Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes berücksichtigt die Erstausfertigung, rechtskräftig seit dem 17.05.1996, bis einschließlich 6. Änderung (rechtskräftig seit dem 12.06.2013).  
 Es gelten die Rechtsgrundlagen in der zum Änderungszeitpunkt jeweils gültigen Fassung.

**Übersicht Änderungsbereiche**



GEMEINDE EVERSWINKEL  
 Bebauungsplan Nr. 42  
 "Gewerbe- und Industriegebiet III"  
 bis einschließlich 6. Änderung

