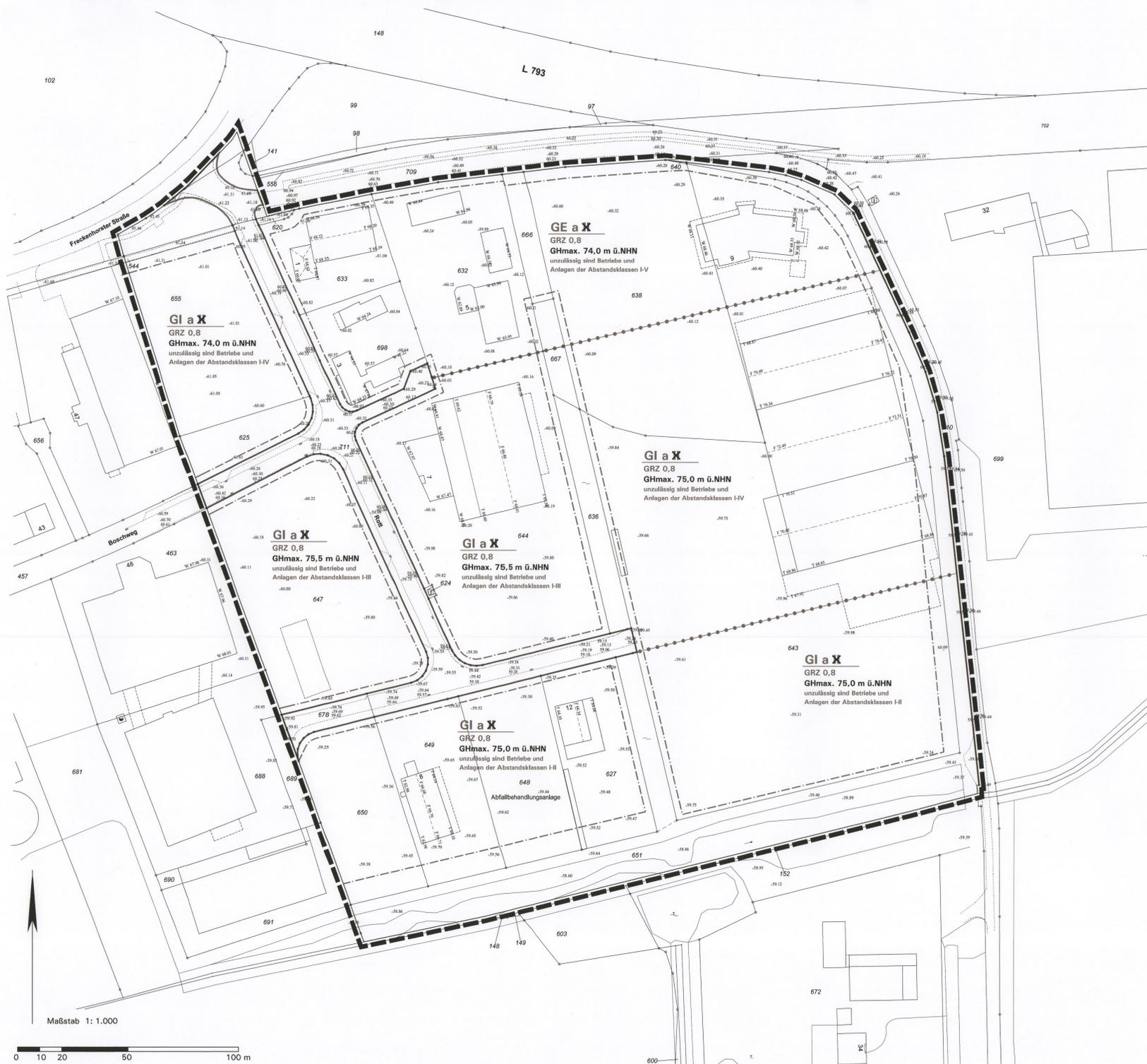


# GEMEINDE EVERSWINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 42 "Gewerbe- und Industriegelände III" - 7. Änderung



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Gegenstand der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ ist:

- die Herausnahme der Festsetzungen zur Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse und
- die Anpassung der Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen.

Alle übrigen rechtsverbindlichen zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ und seiner rechtskräftigen Änderungen bleiben unberührt und gelten weiterhin. Daher wird die 7. Änderung als Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ durchgeführt. Die unverändert zeichnerischen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt, es gilt ausschließlich das Originalplanwerk. Der Geltungsbereich der 7. Änderung wird in der nebenstehenden Katasterkarte abgegrenzt.

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4151);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

**Planzeichenverordnung (PlanzV)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33));

**Landesbauordnung (BauO NRW 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822);

**Landeswassergesetz (LWG NRW)** i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

**Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO)** i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);

**Zweite Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

### B. Planungsrechtliche Neufestsetzungen der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung E.1.1:  Zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= Oberster Gebäudeabschluss), Höchstmaß, hier z. B. 75,3 m ü. NHN.
	<b>Aufhebung der Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)</b> , Höchstmaß, zwei Vollgeschosse
	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>
	<b>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ (§ 9(7) BauGB)</b>

### C. Nachrichtlich:

#### Rechtsgültige zeichnerische Festsetzungen im Plangebiet - Auszug

	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	<b>Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)</b>  <b>Unzulässige Betriebe und Anlagen nach Abstandsersatz NRW</b>
	<b>Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	<b>Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)</b> , Höchstmaß, hier 0,8
	<b>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b>
	<b>Bauweise (§ 22 BauNVO):</b>  Abweichende Bauweise Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen
	<b>Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)</b>
	<b>Straßenbegrenzungslinie</b>
	<b>Sonstige Planzeichen und Festsetzungen</b>
	<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße</b>

### D. Katasteramtlich und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) - Einmessung: Vermessungsbüro Spithöver und Jungemann, April 2021

### E. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

##### 1.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

- Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gesamthöhe gilt:
- bei einem geneigten Dach die Oberkante des Firstes,
  - bei einem Flachdach die Gebäudeoberkante. Ist eine Attika vorhanden, ist diese maßgeblich.

### F. Hinweise

#### 1. Artenschutz

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote die Vorgaben des BNatSchG zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zuluftstätten verboten, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

#### 2. Altlasten

Der Gemeinde sind weder im Plangebiet noch im nahen Umfeld Altlasten oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Grundsätzlich gilt, dass nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz allgemein die Verpflichtung besteht, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der zuständigen Behörde, hier Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf, mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen o. ä. Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

#### 3. Kampfmittel

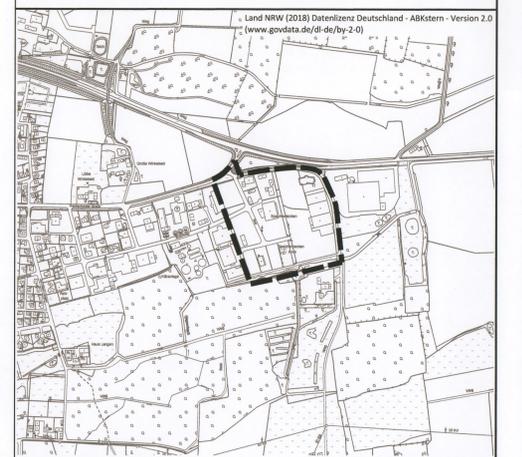
Im Plangebiet und im näheren Umfeld sind keine Kampfmittel bekannt. Weist bei der Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen. Der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde sind zu benachrichtigen.

#### 4. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodendenkmale entdeckt, ist dieses sofort der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel. 0251/591-8801 anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz). Die Entdeckung ist in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 „Gewerbe- und Industriegelände III“ ersetzt für diesen Bereich einen Teil der bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 42 und seiner rechtskräftigen Änderungen. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 42 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

## GEMEINDE EVERSWINKEL: BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „GEWERBE- UND INDUSTRIEGELÄNDE III“ - 7. ÄNDERUNG



Gemarkung Everswinkel		Übersichtskarte: M 1:10.000	
0	50	100 m	
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000		Planformat: 92 cm x 69 cm	
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29		September 2021 Gez.: Pr Bearb.: Di, Lo	

<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b> Die Aufstellung der Bebauungsplanänderung ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Everswinkel am 02.03.2021 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 19.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Everswinkel, den 22.09.2021  Bürgermeister (Sebastian Seidel)	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b> Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 19.05.2021 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 3(2) BauGB vom 15.06.2021 bis 14.07.2021 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.05.2021 gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt. Everswinkel, den 22.09.2021  Bürgermeister (Sebastian Seidel)	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> Die Bebauungsplanänderung wurde vom Rat der Gemeinde Everswinkel gemäß § 10(1) BauGB am 27.09.2021 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Everswinkel, den 22.09.2021  Bürgermeister (Sebastian Seidel)	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 23.09.2021 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung in Kraft getreten. Everswinkel, den 24.09.2021  Bürgermeister (Sebastian Seidel) Für die Planungsergänzung: (Reher, Gemeindeverwaltungsrat)	<b>Planunterlage</b> Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 14.04.2021 (bzgl. Flurstücksnachweis) 14.04.2021 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Warendorf, den 12.10.2021  E. Jungemann
--	---	--	---	--