Gemeinde Langenberg

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße" und 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler"

Gemarkung: Langenberg Flur: 43

Flurstücke: 65 tlw., 73, 660, 661, 720, 721, 741, 743, 744, 747 und 748

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Wand der südlichen Halle auf dem Flurstück 65 bis zur östlichen Gebäudeecke;

im Osten: durch eine Gerade in Verlängerung der östlichen Wand der südlichen Halle auf dem Flurstück 65 nach Süden, durch die südliche Grenze des Flurstückes 65, durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 486 und 463;

im Süden: durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 763, 464 und die nördliche Grenze des Flurstückes 530 tlw. (Stukendamm);

im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 72 und deren Verlängerung bis auf die südliche Wand der südlichen Halle auf dem Flurstück 65.

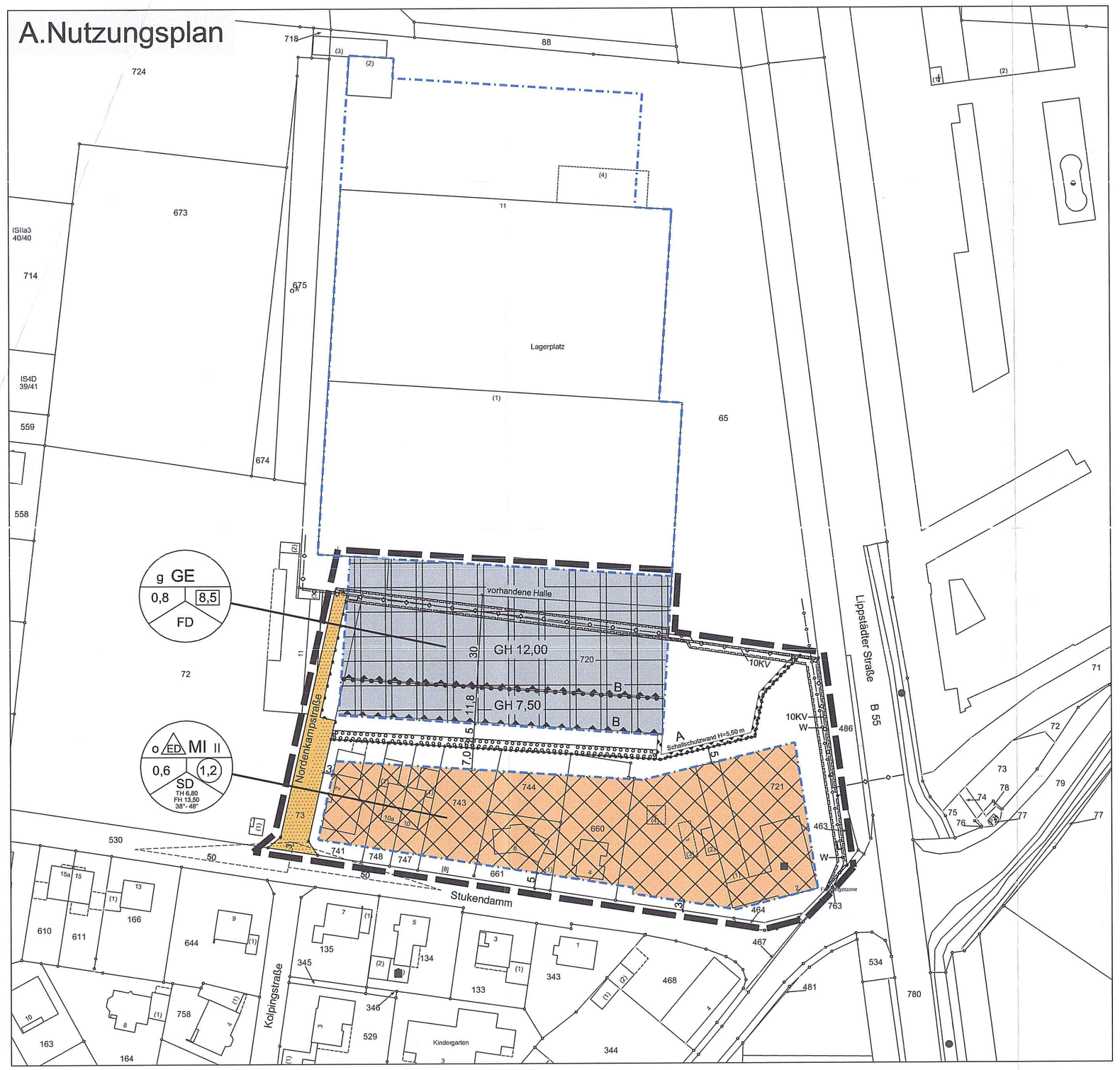
Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Empfehlungen
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist der Bebauungsplanänderung:

- die Begründung

A. Nutzungsplan



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
(bzgl. Bebauung) 02. August 2012
(bzgl. Flurstücksnachweis) 02. August 2012
Gütersloh, den

Kreis Gütersloh - Kataseramt
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Langenberg vom aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Langenberg, den

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Langenberg, den

Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Langenberg am als Satzung beschlossen worden.
Langenberg, den

Bürgermeisterin

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Langenberg, den

Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Langenberg, den

Bürgermeisterin

Größe des Plangebietes: 1,66 ha

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 06.02.2012 (BGBL. I S. 148);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2011 (GV NRW S. 729);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV NRW S. 685);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.03.2010 (GV NRW S. 185).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Bei der Erlangung der Rechtskraft dieses Planes werden die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße" und der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler" in dem betreffenden Teilbereich in Zeichnung, Schrift oder Text vollständig ersetzt. Der Bebauungsplan Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße" bleibt in dem verbleibenden Geltungsbereich als selbständig vollziehbarer Bebauungsplan erhalten.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

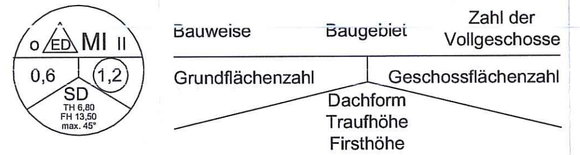
C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



MI Mischgebiet **MI**
gem. § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO

Zulässig sind:
- Wohngebäude gem. § 6 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts- und Bürogebäude gem. § 6 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 6 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- sonstige Gewerbebetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6 (2) Ziffer 5 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 6 (2) Ziffer 6 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 6 (2) Ziffer 7 BauNVO,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (2) Ziffer 8 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Ziffer 2 gem. § 6 (3) BauNVO.

GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:
- öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO,
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO,

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO.
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO,
- Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643) darstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO:
- o.g. Gewerbebetriebe und Anlagen, wenn aufgrund baulicher oder technischer Vorkehrungen / Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grund- und Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Vollgeschosse

z.B. 0,6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ist gem. § 14 (1) i.V.m. § 21a (3) BauNVO nicht zulässig.

Ausnahme:
Bei Grundstücken, die ihre maßgebliche Erschließungsseite im Süden haben und von dieser ihre Grundstückszufahrt haben, darf die Grundflächenzahl ausschließlich für Zufahrten bis zu 25 % überschritten werden, wenn die Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien angelegt werden. Ein Überschreiten der zulässigen Grundflächenzahl für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist gem. § 19 (4) i.V.m. § 21a (3) BauNVO auch bei den Ausnahmegrundstücken nicht zulässig.

z.B. 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

z.B. 8,5 maximale Baumassenzahl (BMZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

z.B. TH6,80m Die maximale Traufhöhe beträgt im **MI**-Gebiet 6,80 m, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße vor Gebäudemitte bis zum Traufpunkt. Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/3 der Baukörperlänge die maximale Traufhöhe überschreiten.
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.

z.B. FH13,50 m Die maximale Firsthöhe beträgt im **MI**-Gebiet 13,50 m, gemessen von der Oberkante der fertigen Straße vor Gebäudemitte bis zum Firstpunkt.
Als Firstpunkt gilt der Schnittpunkt der Dachflächen.

z.B. GH12,00 m Die maximale Gebäudehöhe beträgt im nördlichen Bereich des **GE**-Gebietes 12,00 m und im südlichen Bereich 7,50 m. Für den unteren Bezugspunkt gilt die heute ausgebaute fertige Höhe der westlichen, nicht überbaubaren Fläche (Bewegungsfläche).
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude von der heute ausgebauten fertigen Höhe der westlichen, nicht überbaubaren Fläche (Bewegungsfläche) bis zum Dachabschluss / Attika gemessen.

Anmerkung:
Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,00 m über maximaler Gebäudehöhe zulässig.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

o offene Bauweise

z.B. ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl oder Baumassenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 19 sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

Bereich ohne Zu- und Abfahrt

C.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

10 KV 10 KV- Kabel

W Wasserleitung

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

L mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

C.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer Baum- und Strauchhecke (Artenliste 1) aus heimischen, standorttypischen Arten abzupflanzen.

C.10 Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

A Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Schallschutzwand mit einer Gesamthöhe von 5,5 m (H= 5,00 m und 2,00 m in Richtung Emmissionsort auskragend) von der heute ausgebauten fertigen Höhe der westlichen, nicht überbaubaren Fläche (Bewegungsfläche)
Die Wand muss ein Schalldämm-Maß von R'w,R 25 dB aufweisen. Dies wird durch alle 1-schaligen, dichten Bauteile mit einem Flächengewicht von m' 10 kg/m² erreicht. Auf eine gute Abdichtung der einzelnen Bauteile untereinander sowie am Boden bzw. im gegebenen Fall an das Gebäude ist zu achten. Dies gilt auch für den Fall der Einrichtung einer beweglichen Wand / eines Tores zum Zwecke einer Feuerwehrumfahrt. Eine absorbierende Ausführung der Schallschutzwand ist nicht erforderlich.

B Keine Öffnungen akustischer Art in Wand und Halle / baulicher Anlage etc.

C.11 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

FD
SD 38°-48°

Dachform/Dachneigung:
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Im GE-Gebiet sind nur Flachdächer zulässig.
Im MI-Gebiet sind nur Satteldächer mit der eingetragenen Dachneigung zulässig.

Die Festsetzungen gelten nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.

Dachaufbauten/Dacheinschnitte:
Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte/Loggien dürfen 2/3 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. Der obere Abstand bis zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen.
In dieser Maximallänge ist die 1/3-Baukörperlänge für die Überschreitung der maximalen Traufhöhe (siehe Pkt. C.3) für Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel enthalten.

D. Empfehlungen

Private Anpflanzungen im MI-Gebiet:
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nach Möglichkeit dauerhaft mit Kletterpflanzen der Artenliste 2 (siehe unten) zu begrünen.

Niederschlagswasser:
Es wird empfohlen, zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers auf den Grundstücksflächen eine Zisterne - mit Überlauf in den Regenwasserkanal - zu errichten. Die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser wir empfohlen. Die Bestimmungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) sind zu beachten.

Fassaden im GE-Gebiet:
Die Fassaden sind möglichst mit einer unauffälligen monochrom schattierten Farbgebung zu versehen, die keine Lichtreflexionen (Südseite) erlauben.

Artenliste 1: (zur Begrünung der nicht überbaubaren Flächen)

Bäume:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde

Obstbäume:

Biesterfelder Renette	
Kaiser Wilhelm	
Roter Boskop	
Rote Sternrenette	
Winterglockenapfel	
Doppelte Philippsbirne	
Gute Graue	
Williams Christbirne	
Schneiders Späte Knorpelkirsche	

Sträucher:

Acer campestre	- Feldahorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhut
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus padus	- Traubenkirsche
Prunus spinosa	- Schwarzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Schneeball

Artenliste 2:

Kletterpflanzen:

Actinidia chinensis	- Chinesischer Strahlengriffel
Ampelopsis aconitifolia	- Doldenrebe
Aristolochia - durior	- Pfeifenwinde
Campsis radicans	- Trompetenblume
Celastrus orbiculatus	- Baumwürger
Clematis alpina	- Alpenwaldrebe
Clematis montana "Rubens"	- Anemonenwaldrebe
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe
Cobea scandens	- Glockenrebe
Euonymus fortunei "Vegetus"	- Kriechspindel
Hedera helix	- Efeu
Humulus lupulus	- Hopfen
Hydrangea anomala ssp. petiolaris	- Gemeine Esche - Kletterhortensie
Ipomea tricolor	- Prunkwinde
Lathyrus latifolius	- Staudenwicke
Lathyrus odoratus	- Duftwicke
Lonicera brownii "Dropmore Scarlet"	- Geißblatt
Parthenocissus tricuspidata veitchii	- Selbstklimmender Wein
Parthenocissus quinquefolia var. engelmanii	- Jungfernrebe / 5-blättriger Wilder Wein
Passiflora caerulea	- Passionsblume
Polygonum aubertii	- Knotench
Thunbergia alata	- Schwarzäugige Susanne
Tropaeolum majus	- Kapuzinerkresse
Wisteria sinensis	- Blauregen

E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

26 Flurstücksnummer

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

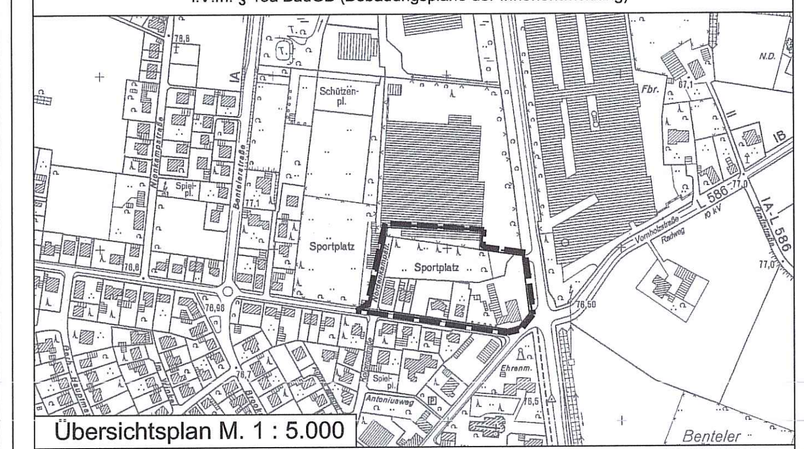
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Gemeinde Langenberg

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Gewerbegebiet Bentelerstraße" und 20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Benteler"

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

F:\Cad\Projekte\Langenberg\B-Plan-Lüning-Zentrallager 19.09.2012Mü.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 19.09.2012 Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de