Gemeinde Langenberg

Bebauungsplan Nr. 217

"Gewerbegebiet Waldstraße"

Gebietsabgrenzung:

Im Westen: durch die Westgrenzen der Flurstücke 18 und 20

Im Süden: durch die Südgrenzen der Flurstücke 18 und 20

Im Osten: durch die Ostgrenzen der Flurstücke 20, 27 und 25

Im Norden: durch die Nordgrenze des Flurstücke 25 verlängert über das Flurstück 20 bis zur Bentelerstr.

Gemarkung:

Langenberg
Flur 36

Rahmenkarte:

1 : 1000

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A. Nutzungsplan
B. Angabe der Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

Beigefügt sind diesem Bebauungsplan:

D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt
E. Begründung

Das weiteren wurde erstellt:

Landschaftspflegerischer Begleitplan durch das Büro NZO– Gesellschaft für landschaftsökologische Planung, Bewertung und Dokumentation mbH, 33659 Bielefeld, Krackser Straße 12

A. Nutzungsplan

B. Angabe der Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Berichtigung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- 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, 479)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994)
- Landesbauordnung Nordrhein–Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.10.1998 (GV NW S. 697)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 590)
- Landeswassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

Anmerkung:

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauONW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 21 BauONW und können gemäß § 84 (3) BauONW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

GE — Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (4), (5), (6), (9) BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO

zulässig sind als Ausnahme:

- Wohnungen für Aufsichts– und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gemäß § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO.

  Die Wohnungen müssen in die Baukörper der Betriebsgebäude integriert werden. Freistehende Wohnhäuser sind unzulässig.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO

unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO:

- Tankstellen (ohne Betriebstankstellen) gemäß § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO

unzulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs– und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO

als Ausnahme sind gemäß § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO zulässig:

- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Betrieben, wenn die Verkaufsfläche der Produktions– bzw. der Lagerfläche untergeordnet ist.

auch als Ausnahme sind gemäß § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Vergnügungsstätten gemäß § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauGB

Grundflächen– und Baumassenzahl (GRZ, BMZ)

0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

8,0 — maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ)

Verhältniszahl, wieviel Kubikmeter Baumasse pro Quadratmeter Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. (§ 21 (1) BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO

- für Geschäfts–, Büro– und Verwaltungsgebäude, auch wenn sie in funktionalem und/oder baulichem Zusammenhang mit einem gewerblichen Betrieb/Anlage stehen:
  bei Flachdächern: Gebäudehöhe max. 9,0 m
  bei geneigten Dächern: Traufhöhe max. 9,0 m
  Gebäudehöhe max. 13,0 m
- für Produktions– und Lagergebäude eines gewerblichen Betriebes/Anlage:
  bei Flachdächern: Gebäudehöhe max. 9,0 m
  bei geneigten Dächern: Traufhöhe max. 9,0 m
  Gebäudehöhe max. 12,0 m

Unterer Bezugspunkt:

Der Bezugspunkt für die Festlegung der Trauf– bzw. Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante (OK) der für die Fahrerschließung des Baugrundstückes jeweils maßgeblichen fertig ausgebauten Straße, gemessen im Mittel auf der Länge der betreffenden Grundstücksseite.

Oberer Bezugspunkt:

Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut; die Gebäudehöhe wird gebildet durch den obersten Punkt der Dachhaut.

Ausnahme:

Die festgesetzte max. Gebäudehöhe darf ausnahmsweise überschritten werden durch installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a — Bauweise gemäß § 22 BauNVO
abweichende Bauweise
in Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
Baugrenzen zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte max. Grundflächen– bzw. Baumassenzahl nicht entgegenstehen. (vgl. "Maß der baulichen Nutzung")

Anmerkung:
Gestaltung und Anpflanzungen / Begrünung auf den überbaubaren und nicht überbauten Grundstücksflächen im gesamten Plangebiet siehe "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffern 4, 19 und 22 BauGB

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gemäß § 9 (1) Ziffern 4, 19 und 22 BauGB, §§ 12 und 21a BauNVO

Gemäß § 14 (1) BauNVO i. V. m. § 12 (6) BauNVO sind Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze sind auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB sind pro Grundstück max. 2 Zu– und Abfahrten (Gesamtbreite max. 13,0 m) zulässig. Dies gilt nicht für Bereiche, für die gesonderte Festsetzungen getroffen werden. Stellplatzanlagen sind über diese Zu– und Abfahrten zu erschließen.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

Straßenquerschnitt
Bankett: 0,50 m
Fahrbahn: 6,50 m
Bankett: 0,50 m
7,50 m

Einfahrtsbereich
Bei der Darstellung des Einfahrtsbereiches handelt es sich um eine Vormerkung. Die tatsächliche Lage richtet sich nach dem Ausbau des Einfahrtsbereiches des anzusiedelnden Betriebes.

Bereich ohne Zu– und Abfahrt und ohne Zu– und Abgang

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen gemäß § 9 (1) Ziffern 12 und 14 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen gemäß § 9 (1) Ziffer 12 BauGB

Zweckbestimmung: Elektrizität

7. Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen gemäß § 9 (1) Ziffer 13 BauGB

W — Wasserleitung

10KV — 10 KV – Leitung

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gemäß § 9 (1) Ziffer 16 BauGB und § 9 (4) BauGB i. V. m. § 51a LWG NW

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone mittels Muldenversickerung in die 10 m breite öffentliche Grünfläche zu führen und dort zu versickern.

Die zum ordnungsgemäßen Abfluß des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken erforderlichen Anlagen sind auf allen überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen sowie innerhalb der Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 25a BauGB zulässig. Das auf den privaten Grundstücken von den Hofflächen abfließende Wasser muß vor Einleitung in das Mulden–Rigolensystem durch geeignete Anlagen (Ausfilterung von Leichtstoffen, Feststoffen und Schlämmen) vorgereinigt werden, um den ordnungsgemäßen Betrieb dieses Systems nicht zu gefährden.

Für die Entwässerungsmulden ist ein Überlauf in die Regenwasserkanalisation vorzusehen.

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Ziffern 20, 25 BauGB

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

Der Kompensationsbedarf von 1.12 ha wird außerhalb des Plangebietes im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 215 "Westlicher Strothgarten" (Flur 24, Flurstück 429) in der Größe von 4614 qm und auf einer Waldfläche an der Bentelerstraße (Flur 36, Flurstück 80) in der Größe von 6610 qm ausgeglichen.

Die Ausgleichsflächen sind im Sinne der im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargestellten ökologischen und gestalterischen Funktionen zu bepflanzen und extensiv zu bewirtschaften. Schutz– und Pflegemaßnahmen sind dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros NZO–GmbH zu entnehmen.

Diese Flächen und Maßnahmen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Bebauungsplanfestsetzungen zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

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

Die Flächen sind mit den im "Landschaftspflegerischen Begleitplan" angegebenen Gehölzen zu bepflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Zur B 55 ist die Bepflanzung sichtabschirmend vorzusehen.

anzupflanzender Baum

11. Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrechten zu belastende Fläche

L — Leitungsrecht zugunsten der Ver– und Entsorgungsträger

Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Werbeanlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauONW

Dachneigung

bis max. 35°

Werbeanlagen

Im Einmündungsbereich B 55 / Waldstraße ist nur der Hinweis durch Zeichen 432 StVO "Gewerbegebiet Waldstraße" zulässig. Die Ausweisung bedarf der Anordnung durch das zuständige Straßenverkehrsamt. Bei Werbeanlagen mit Ausrichtung zur B 55 ist das WSBA Bielefeld auch weiterhin zu beteiligen.

Orientierungstafeln und Sammelwerbeträger sind nur im Einmündungsbereich Waldstraße/Bentelerstraße zulässig.

Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 1,0 m unter der Traufe angebracht werden und mit ihrer Vorderkante nicht mehr als 0,25 m vor der Wand– bzw. Vordachfläche liegen. Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. auf einem Flachdach ist unzulässig. Firmentypische Symbole sind als Ausnahme mit Zustimmung der Gemeinde Langenberg auch darüber hinaus zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 1,0 m die Länge max. 10,0 m betragen.

D. Sonstige Darstellungen und Anmerkungen zum Planinhalt

z.B.: 3 — Maßzahl (in m)

5 — vorhandene Bebauung

Vorschlag zur Grundstücksteilung

Sichtdreiecke
Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs zwischen 0,8 und 2,5 m über Oberkante Fahrbahn ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen–Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

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

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

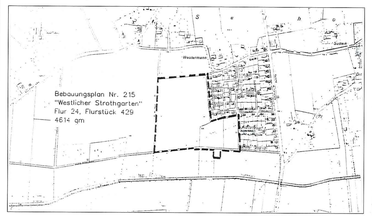
In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises umgehend zu verständigen.

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

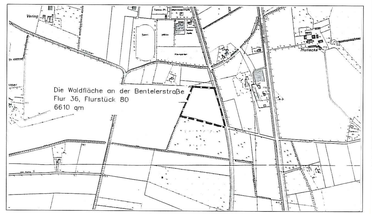
Zur Verringerung des Abflusses des Niederschlagswassers wird die Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser empfohlen.
Eine Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (Technische Regel Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

Lage der Kompensationsflächen

Die Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. 215 "Westlicher Strothgarten" Flur 24, Flurstück 429 in der Größe von 4614 qm



Die Waldfläche an der Bentelerstraße Flur 36, Flurstück 80 in einer Größe von 6610 qm



Größe des Plangebietes: 5,88 ha, Gemarkung: Langenberg, Flur: 36

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 i. d. g. Zf. g. F. Stand der Planunterlage im bezifferten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis)

Bielefeld, den 25. 9. 2000

Vermessungsbüro Dipl.–Ing. D.–W. Hille (Öffentl. best. Verm. Ing.)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. mit den digitalen Flurungsdaten–Bestand ihrer DXF–Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld, den 25. 9. 2000

Vermessungsbüro Dipl.–Ing. D.–W. Hille (Öffentl. best. Verm. Ing.)

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Langenberg vom 18.02.1998 aufgestellt worden. Der Beschluß wurde am 24. 9. 1998 ortsüblich bekanntgemacht.

Langenberg, den 2. 2. 2000

Bürgermeister i.v.

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 2 (2) BauGB in der Zeit vom 15.08. bis 15.10.1999 und vom bis erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 5. 1. 99 ortsüblich bekanntgemacht. Die erneute Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Langenberg, den 2. 2. 2000

Bürgermeister i.v.

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NW S. 666) vom Rat der Gemeinde Langenberg am 15.02.1899 als Satzung beschlossen worden.

Langenberg, den 2. 2. 2000

Bürgermeister i.v.

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 3. 2. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Langenberg, den 8. 2. 2000

Bürgermeister i.v.

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom 7. 7. 99 wird bescheinigt.

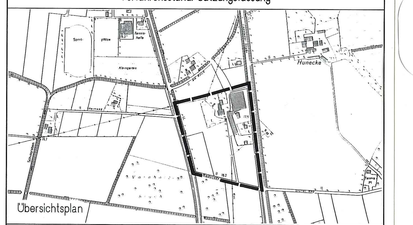
Langenberg, den 2. 2. 2000

Bürgermeister i.v.

Gemeinde Langenberg

Bebauungsplan Nr. 217
"Gewerbegebiet Waldstraße"

Verfahrensstand: Satzungsfassung



I:\Projekte\Langenbe\Waldstraße\Offenleg\ Waldstraße\SatzFass19012000Mü.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 19.01.2000 Norden

Drees Huesmann Planer

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