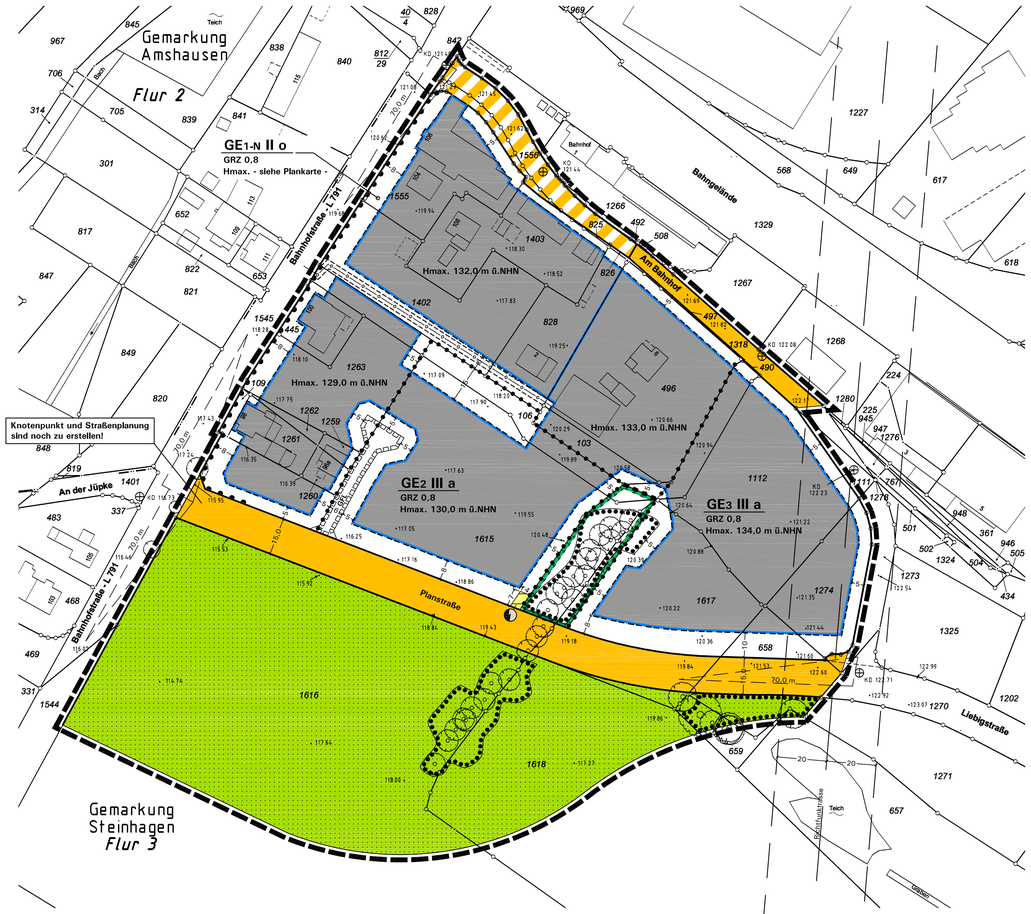
GEMEINDE STEINHAGEN:
BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 1. Änderung
"Gewerbegebiet Bahnhof"



Maßstab 1: 1.000

0 10 20 50 100 m

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);

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 13.05.2014 (GV. NRW S. 307);

Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i.d.F. vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1598), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 14.08.2013 (BGBl. I S. 3230).

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

GE

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), in drei Teilflächen GE1-N, GE2 und GE3 gegliedert mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1.1

GRZ 0,8

II

Hmax. 132,0 m ü.NHN

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN gemäß Eintrag in der Plankarte für die Teilflächen des GE, siehe auch textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN, hier z.B. 132,0 m

o
a

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise
- Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hmax. ...
Hmax. ...

Baugrenzen im GE1-N auch als Gliederung der Bauflächen mit unterschiedlich zulässigen Bauhöhen

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Anliegerweg sowie Fuß-/Radweg, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hinweis: Die vorhandenen genehmigten Ein-/Ausfahrten entlang der Bahnhofstraße (L 791) unterliegen dem Bestandschutz.

5. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen, hier Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier Kanaltrasse mit Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Steinhagen

6. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

GFL

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Wegetrasse als rückwärtige private Erschließungsoption mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Gemeinde Steinhagen und der Versorgungsträger
(Hinweis: ggf. sind weitere Anforderungen durch den Brandschutz z.B. für Bewegungsflächen zu beachten.)

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.4.1

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier Baumhecke und Gehölzgruppe, siehe auch textliche Festsetzung D.4.1

9. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung der Teilflächen des Gewerbegebiets mit unterschiedlich zulässigen Gewerbenutzungen, Nutzungsmaßen etc.

8

Maßangaben in Meter, z.B. 8,0 m

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

Richtfunktrasse 305555999/305556107 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eingemessene Bäume (Vermessungsbüro Meyer)

120.22

Eingemessene Höhenpunkte (Vermessungsbüro Meyer)

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in Teilflächen gemäß § 1, Absätze 4-6 und 9 BauNVO gegliedert mit Nutzungsbeschränkungen:

a) Gliederung der Teilflächen GE1-N, GE2, GE3 nach der Art der Betriebe und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften bzw. nach dem zulässigen Störgrad:

a.1) GE1-N: In Teilfläche GE1-N sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6(1) BauNVO nicht wesentlich stören (eingeschränktes GE = Störgrad analog zu Mischgebieten gemäß § 6 BauNVO).

a.2) GE2 und GE3, hier Gliederung nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659):
- **GE2**: Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Zugelassen werden können jedoch auch die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 bis 199 einschließlich), bei denen sich der notwendige Abstand zur Wohnbebauung ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.
- **GE3**: Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Zugelassen werden können jedoch auch die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 81 bis 160 einschließlich), bei denen sich der notwendige Abstand zur Wohnbebauung ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB im GE2 und GE3: Als Ausnahme können jeweils Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Hinweis: Der Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659) wird im Bauamt der Gemeinde Steinhagen während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

b) GE1-N, GE2 und GE3, hier Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen:

b.1) GE1-N, GE2 und GE3: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

b.2) GE1-N, GE2 und GE3: Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
- Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen allgemein zulässig.
- Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können als Ausnahme zugelassen werden. Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8(3) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und zugehöriger Baumasse untergeordnet sein.

b.3) GE1-N, GE2 und GE3: Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind unzulässig.

b.4) GE1-N, GE2 und GE3: Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

b.5) GE1-N, GE2 und GE3: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

b.6) GE2 und GE3: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):

a) Die **maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN** ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte für die jeweilige Teilfläche. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

b) Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** kann die in der Plankarte festgesetzte Höhe durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Fahrstühle sowie durch Baukörper mit betriebsbedingt notwendigen besonderen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kranbahnen o.ä.) um bis zu 5,0 m überschritten werden.
Als **Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB** können bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage) Überschreitungen der festgesetzten Höhen zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der Gesamthöhe des Altbaus bewegen (=Überschreitung bis zur jeweiligen Gebäudehöhe).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise im GE2 und GE3 (§ 22(4) BauNVO): Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise gemäß § 22(2) BauNVO mit der Maßgabe, dass die Länge der Hausformen bzw. der Gebäude mehr als 50,0 m betragen darf.

3.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen, Stellplätze und Carports: Diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzmaßnahmen und Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20, 25 BauGB

4.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden der Planstraße (§ 9(1) Nr. 20 BauGB - eigenständige Fläche, keine GE-Überlagerung):
Entwicklungsziel: Sicherung und Entwicklung der gliedernden Baumhecke mit Saumzone.
Maßnahmen:
- Fachgerechter Erhalt der Baumhecke mit Unterwuchs durch Sträucher (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002), bei Ausfall von Bäumen entsprechender Ersatz mit standortheimischen Arten.
- Saumzonen mit gelenkter Sukzession, ein Grasweg als Unterhaltungsweg ist zulässig.

4.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier Erhalt von Baum-/Gehölzgruppen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
Fachgerechter Erhalt der Baumgruppen mit Unterwuchs durch Sträucher (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002), bei Ausfall von Bäumen entsprechender Ersatz mit standortgerechten, heimischen Arten.
Hinweis: Die DIN-Norm 18920 (Ausgabe 08/2002) wird im Bauamt der Gemeinde Steinhagen während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - Örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Fassadengliederung: Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.2 Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.

b) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 5,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.

c) Je Baugrundstück sind nur drei frei stehende Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von jeweils 4,0 m über der dem Standort der einzelnen Werbeanlage nächstgelegenen Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche (Höhe der nächstgelegenen Bordsteinkante) zulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

2.1 Tore und andere Absperrungen für Zufahrten und Stellplätze: Jegliche Tore, Absperrungen vor Garageneinfahrten u.ä. sind mindestens 5,0 m, gemessen ab Straßenbegrenzungslinie, zurückzusetzen. Dieses gilt analog auch für Absperrungen von Stellplätzen, die unmittelbar an öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

2.2 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind wie folgt zulässig:

a) als frei wachsende oder geschnittene **Hecken** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen,

b) als **bauliche Einfriedungen aller Art** bis zu einer Höhe von 0,8 m über Endausbau Gehweg/Hochbord entlang der Straßenbegrenzungslinien und in einem Streifen von 3,0 m parallel hierzu,

c) als **Zäune bis zu 2,0 m Höhe**, wenn diese bei einer Höhe über 0,8 m mindestens 3,0 m von den Straßenbegrenzungslinien zurückgesetzt sind und zur Straße hin mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen abgepflanzt werden.

2.3 Sammelstellplatzanlagen, öffentlich und privat: Für jeweils angefangene sechs Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben bzw. Pflanzstreifen von jeweils mindestens 5,0 m² fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen.
Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf Stellplatzanlagen zugelassen werden.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den örtlichen Bauvorschriften

Die nicht überbaubaren Grünflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind möglichst zu begrünen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern natumah zu gestalten.

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen. Abweichungen von Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Sonstige Hinweise

1. Altlasten:

Im Plangebiet selbst sind keine Altablagerungen bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz vom 09.05.2000 die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Gemeinde und der zuständigen Behörde (hier: Kreis Gütersloh, Untere Bodenschutzbehörde) mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und in den Untergrund getroffen werden.

2. Kampfmittel:

Es ist bisher kein konkreter Verdacht auf Bombenblindgänger bekannt. Tiefbauarbeiten sind grundsätzlich mit Vorsicht durchzuführen, da Kampfmittelfunde nie völlig ausgeschlossen werden können. Dieses gilt insbesondere auch in der Nähe von Bahntrassen. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

3. Bodendenkmale:

Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5200250) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Brandschutz:

Die Brandschutzanforderungen eines Vorhabens sind frühzeitig abzustimmen. Auf das Merkblatt „Brandschutz in der Bauleitplanung" des Kreises Gütersloh wird verwiesen.

5. Ökologische Belange:

Die Berücksichtigung ökologischer Belange und die Verwendung umweltverträglicher Baustoffe werden nachdrücklich empfohlen; Stichworte sind Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe und Energietechniken oder naturnahe Umfeldgestaltung mit i.W. standortgerechten, heimischen und kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Der Einbau einer Brauchwasseranlage ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen sowie dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Gütersloh/Abteilung Gesundheit schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gewerbebetriebs oder des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

6. Artenschutz:

Gemäß § 39 BNatSchG und § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

7. Baumschutzsatzung:

Die Baumschutzsatzung der Gemeinde Steinhagen ist zu beachten.

8. Ausgangslage - Bebauungsplan Nr. 24, Bestandsüberplanung und Immissionsschutz:

Der Bebauungsplan Nr. 24 ist im Jahr 1991 in Kraft getreten und hat den Bereich östlich der Bahnhofstraße großflächig überplant. Die damals bereits teilweise vorhandene Streubebauung östlich der Bahnhofstraße und südlich der Straße Am Bahnhof wurde in diesem Verfahren durch Ausweisung eines Gewerbegebiets überplant. Ausgehend von der Bahnhofstraße wurden schrittweise gestuft nach dem zulässigen Störgrad der Betriebe drei Teilflächen GE1, GE2 und GE3 festgesetzt. Im Zuge der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 werden die Festsetzung als Gewerbegebiet und das Gliederungskonzept im Grundsatz übernommen.

9. Richtfunktrasse:

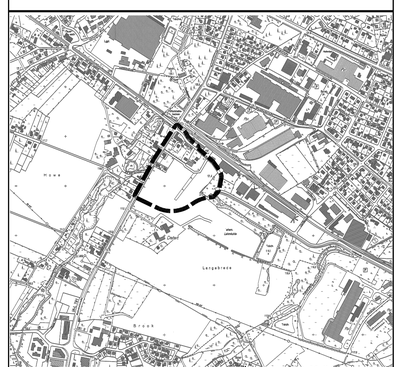
Im östlichen Planabschnitt GE3 in Höhe der Straße Am Bahnhof/Einmündung Liebigstraße verläuft die Richtfunktrasse 305555999/305556107 der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Entlang der Trasse ist bei ausnahmsweise ggf. möglichen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 134 m ü. NHN zunächst eine Abstimmung mit dem Betreiber erforderlich (Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, Südwestpark, 90449 Nürnberg, Tel.: 0911-6896-3649).

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 24. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 24 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

GEMEINDE STEINHAGEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 24, 1. ÄNDERUNG

„GEWERBEGEBIET BAHNHOF"



Übersichtskarte, Maßstab 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab Plankarte: 1:1.000 Planformat: 102 cm x 84 cm Nord

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB BauGB BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Steinhagen am *04.07.2012* beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am *09.08.2013* ortsüblich bekannt gemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *09.08.2013* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch: *öffentliche Auslegung vom 19.08.2013 bis 18.09.2013*	Der Entwurf des Bebauungsplans wurde am *18.06.2014* mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *01.08.2014* hat der Planentwurf mit Begründung/ Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom *11.08.2014* bis *16.09.2014* öffentlich ausgelegen.	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Gemeinde Steinhagen gemäß § 10(1) BauGB am *12.11.2014* mit ihren planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss der Änderung des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *21.11.2014* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplans in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) ..... (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Steinhagen, den ..... im Auftrag des Rats der Gemeinde ..... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Steinhagen, den .... Bürgermeister	Steinhagen, den .... Bürgermeister	Steinhagen, den .... Bürgermeister ..... Ratsmitglied	Steinhagen, den .... Bürgermeister	Steinhagen, den .... Vermessungsbüro Gabriele Meyer

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

November 2014

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti, Ro, Di