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 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV´90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV.NRW. S.644);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

Hinweis: Gegenstand der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22:

Die vorliegende 3. Änderung beinhaltet ausschließlich:

- die **Neuregelung der Festsetzung der 2. Änderung „Ausschluss von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Einzelhandelsbetrieben der Lebensmittelbranche“,**
- die **Verschiebung der Baugrenzen** bzw. die Erweiterung der überbaubaren Fläche sowie
- die Aufnahme eines **Ein- und Ausfahrtsverbotes** entlang der Bahnhofstraße.

Die Festsetzungen dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Waldbadstraße“ ersetzen mit Erlangen ihrer Rechtsverbindlichkeit jeweils die entsprechenden bisherigen Festsetzungen im Änderungsbereich bzw. ergänzen diese.
Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Bebauungsplanes Nr. 22 sind nicht Gegenstand dieser Änderung, bleiben unberührt und gelten weiterhin, auch für den Änderungsbereich. Maßgeblich für die übrigen Festsetzungen bleibt ausschließlich das Originalplanwerk. Auf den Originalplan Nr. 22 sowie die 1. und 2. Änderung wird ausdrücklich verwiesen.

B. Zeichnerische und planungsrechtliche Neufestsetzungen dieser 3. Änderung gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO:

GE

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind im gesamten Änderungsbereich gemäß § 1(5) i.V.m. § 1(9) BauNO ausgeschlossen.

Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich oder

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten.

Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

- Entlang der Bahnhofstraße kann ggf. eine Lkw-Abfahrt für die gewerbliche Nutzung zugelassen werden.
- Entlang der Bahnhofstraße können Pkw-Zu- und Abfahrten für die bestehende Wohnnutzung (Bahnhofstraße 114/116) zugelassen werden.

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

3

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB) dieser 3. Änderung

C. Weitere zeichnerische und planungsrechtliche Festsetzungen des Originalplanes zur Information - Auszug:

GRZ 0,8

GFZ 2,0

III

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

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

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 2,0

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 3

Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

D. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

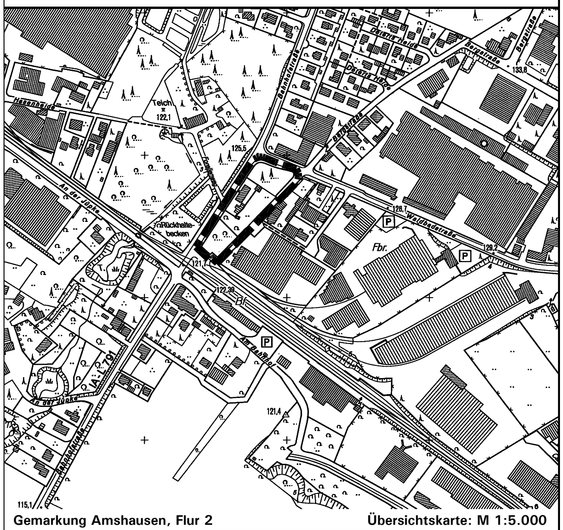
Vorhandene Bebauung

GEMEINDE STEINHAGEN:

BEBAUUNGSPLAN NR. 22

hier: 3. ÄNDERUNG als Deckblatt

„GEWERBEGEBIET WALDBADSTRASSE“



Gemarkung Amshausen, Flur 2 **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 91 cm x 75 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Satzung Dezember 2009

Gez.: Pr
Bearb.: YBe, Ti