STADT TECKLENBURG KREIS STEINFURT

ORTSTEIL BROCHTERBECK

BEBAUUNGSPLAN NR.19 "GEWERBEGEBIET HARKENSTRASSE"

Gültig: BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990.
3. Planzeichenverordnung in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 833).
4. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 19.März 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Harkenstrasse" beschlossen. Sie ist durch Beschluß vom 2.Mai 1996 ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Tecklenburg, den 19.März 1996

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an diesem Bauleitplanverfahren ist durchgeführt worden und hat zu einer Erörterung geführt. Ort und Zeit der Erörterung wurden durch Beschluß vom 23.Feb.1996 ortsüblich bekannt gemacht.

Tecklenburg, den 23.Feb.1996

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 19.März 1996 den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 2.Mai 1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben von 10.Mai 1996 bis 10.Juni 1996 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Tecklenburg, den 19.März 1996

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am ..... den Anregungen/erhobenen Bedenken der Bürger/Träger öffentlicher Belange ganz/teilweise nicht entsprochen und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/eine eingeschränkte Beteiligung durchführen lassen.

Tecklenburg, den .....

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Die begrenzte Offenlegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht und vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Den Beteiligten wurde gem. § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durch Schreiben vom ..... gegeben. Ihre Stellungnahme ist am ..... geprüft.

Tecklenburg, den .....

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen am 2.Juli 1996 in seiner Sitzung am ..... gem. § 3 Abs. 3 (§ 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB) sowie der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB geprüft.

Tecklenburg, den 2.Juli 1996

Bürgermeister ..... Schriftführer .....

Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB der Regierungspräsidentin Münster angezeigt worden. Mit Verfügung vom ..... (AZ: .....) sind keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht worden.

Münster, den .....

Bezirksregierung Münster (in Auftrag)

Unterschrift

Die Durchführung der Anzeige des Bebauungsplanes Nr. 19 ist gem. § 12 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

Tecklenburg, den .....

Bürgermeister

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften bei Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht schriftlich geltend gemacht worden.

Tecklenburg, den .....

Bürgermeister

5. AUSFERTIGUNG

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 16.01.96). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.
Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Katasterkarte ist gewährleistet.

Tecklenburg den 12.08.96
Katasteramt Steinfurt (7)
(Unterschrift) Kreisvermessungsamt

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzVO '90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO (siehe Textliche Festsetzungen)

2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 — Grundflächenzahl

(1,4) — Geschoßflächenzahl

DK max — max. Höhe baulicher Anlagen hier: 10 m (siehe Textliche Festsetzungen)

3. BAUWEISE, STELLUNGEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Verkehrsgrün

5. FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (privat)

6. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung der Wasserfläche hier: Gewässer II. Ordnung mit Uferrandstreifen

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (z. B. von Baugebieten) und/oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gem. § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO

Sichtfeld
Die darin eingeschlossenen Flächen sind von jeder nichtüberhängenden Einfriedung, Nutzung und Bepflanzung zwischen 0,7 m und 2,5 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB sowie § 23 Abs. 1 BauGB

a) Eingeschränktes Gewerbegebiet GE(e1) und GE (e2) gem. § 8 BauNVO:

a1) Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen I - VI (Nr. 1 - 178 Abstandsliste NRW 1990*) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichen Emissionsradius sind in GE (e1) unzulässig. Betriebsarten der Abstandsklasse VI: Ebenen ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, daß der Immissionsschutz gewährleistet ist.

a2) Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind im GE (e1) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise nur dann zulässig, wenn sie in die baulichen Anlagen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO integriert sind.

a3) Die in der Liste der Betriebsarten unter den im Plan festgesetzten Abstandsklassen I bis V (Nummer 1 bis 148 der Abstandsliste NRW 1990*) aufgeführten Betriebsarten und solche mit ähnlichen Emissionsradius sind im GE (e2) unzulässig. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V können zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, daß der Immissionsschutz gewährleistet ist. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweisen Nutzungen (Wohnungen gem. § Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zulässig.

a4) Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE (e2) folgende Einzelhandelsbetriebe aus den Bereichen

- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten
- Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
- Schreibwaren und Bücher
- Drogerien und Arzneimittel

nicht zulässig. Isolierte Einzelhandelsbetriebe aus den Bereich Nahrungs- und Genußmittel sind bis zu einer Verkaufsfläche von max. 500 m² zulässig.

* Die Abstandsliste NRW 1990 gilt in der aktualisierten Fassung des Anhangs 1 - veröffentlicht im Ministerialblatt NW - Nr. 72 vom 24.11.1994 - als Anhang zu diesen Textlichen Festsetzungen.

b) Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO

b1) Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 10 m gilt innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Als jeweiliger Bezugspunkt gilt die Straßenoberfläche der farblich gekennzeichnete der angrenzenden Öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen im Schnittpunkt der Mittelachse der Öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur Öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Bauvorhabens.

b2) Ausnahmen Höhe baulicher Anlagen:
Für besondere, technisch notwendige Funktionsanlagen dürfen Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 3 v. H. der Überbauten Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstückes beanspruchen.

c) Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO:

Die Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche ist durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen nur zulässig, wenn die überschreitenden Flächen in wasserdurchlässiger Weise befestigt (z.B. wassergebundene Beläge) gestaltet oder die darauf anfallenden Regenwässer nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden.

d) Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Garagen (gem. § 12 Abs. 6 BauNVO) und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auch in nicht überbaubaren Bereich zulässig (siehe jedoch Festsetzungen zu K 5).

e) Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen innerhalb der Gewerbegebiete sind durch Laubgehölze oder mit Rankgitanen zu begrünen.

f) Dachbegrünung

f1) In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20° dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

f2) Ausnahmen von der Festsetzung f1) können zugelassen werden, wenn diese in Hinblick auf ein Nutzungsgewerk steht (z. B. Dachflächen für das Gewerbe, zwecks, Installation technischer Anlagen wie Klimaanlagen, Lüftungsanlagen, Kühlanlagen, Photovoltaikanlagen, Solaranlagen Aufwand führt (z. B. bei Abfüllanlagen, wellenpunmaden Hallen in leichter Bauweise oder Wiederrutung bzw. -auflbau gebrauchter Hallen); in diesen Fällen gelten:

a) bei Dächern mit weniger als 20° Dachneigung müssen 1 v. H der Dachflächen dauerhaft zu begrünen, oder

b) Rankflächen in einer Grünbeurbeurbeurung von mindestens 50 v. H. dauerhaft mit Kletterpflanzen zu bepflanzen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanzstelle in Anhang zur Begründung zu setzen (siehe Pflanzliste in dieses Fall kommt Festsetzung g) nicht mehr zur Anwendung, oder

c) Je angefangener 100 m unbegrünter Dachfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher auf der Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung b1) bleibt hiervon unberührt.

f3) In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Dächern mit einer Dachneigung von weniger als 20° Ausnahmen f2) b) und f2) c) gemeinsam anzuwenden. Die Alternativwahl entfällt.

g) Fassadenbegrünung

In Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mind. 20 v. H. der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu berankenen. Je 2 m Wandlänge ist mind. eine Pflanze zu setzen (siehe Pflanzliste im Anhang zur Begründung).

h) Regenwasser von Dachflächen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zu versickern. Die Errichtung einer Speicherz und Ein der Entnahme von Brauchwasser bleiben hiervon unberührt.

i) Luftschadstoffe

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind im gesamten Geltungsbereich Holz- und Kohlefeuerungsanlagen unzulässig. Ausnahmsweise können schonende Spezialfeuerungen zugelassen werden, wenn nachgewiesen ist, daß sie in Erholungsorten allgemein unschädlich sind und somit zulässig sind.

j) Anlagen der Außenwerbung

Gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW sind Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der L 591 und der K 24 ablenken sollen, nicht zulässig.

k) Allgemeine Pflanzfestsetzungen:

k1) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Pflanzfläche PF1 nur einheimische, standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzschemata im Anhang zur Begründung).

P2 Pflanzfestsetzung/Zufahrten/Ausnahmen
Je Grundstück darf die Fläche der Pflanzfestsetzung PF1 auf maximal 10 m Breite bzw. max. 2 x 5 m Breite für Zu- und Ausfahrten bzw. Wege unterschnitten werden.

k3) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB ist auf dem privaten Grundstück je angefangener 150 m² versiegelter Grundfläche ein standortgerechter einheimischer Laubbaum oder drei standortgerechte einheimische Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte der erforderen Pflanzanfahmen sind im Bauantrag darzustellen. Es gilt die Auswahl der Pflanzen gemäß der Pflanzliste im Anhang zur Begründung.

k4) Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangener 100 m² versiegelter Fläche ein hochstämmiger, standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzliste im Anhang zur Begründung).

k5) Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den nach § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen unzulässig. Zum Schutz der Anpflanzungen ist ein Abstand von mind. 2 m zu diesen Flächen (von Nebenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen) freizuhalten.

k6) Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 25 a BauGB sind innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen entlang der Urvarradstraße/Harkenstraße des öffentlichen Gehsteigs je angefangene 10 m Straßenfronte Bäume und Sträucher zu pflanzen (siehe Pflanzschema PF2 im Anhang zur Begründung).

HINWEISE

a) Das Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege und die Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde) und Bodenverfärbungen oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage in Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NW).

b) Zur Sicherung einer rechtzeitigen Ausbaues des Fernmeldenetzes sowie der Koordinierung mit anderen Versorgungsträgern ist der Beginn der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Direktion Münster, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

c) Die der Erteilung oder wesentlichen Veränderungen von Kanalisationsanlagen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung/Anzeige gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauGNW zu beachten.

d) Der Anschluß an die Kanalisation (Schmutz- und Regenwasser) bedarf der Genehmigung durch den Betreiber des Entwässerungsnetzes. Um die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation zu vermeiden, ist das anfallende Regenwasser in geeigneten, ausgelasteten Versickerungsmulden (z. B. von Gebäuden und Garagen zufahrten) auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen (siehe auch Festsetzung h)

e) Gem. RdErl. des MURL vom 04.01.1988 sind die "Anforderungen an die öffentliche Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren" aus Gewerbegebieten zu beachten.

f) Westlich und südlich des geplanten Gewerbegebietes befinden sich die landwirtschaftlichen Betriebe Markfort, Vornhäusen und Elfering, von welchen Geruchsemissionen ausgehen. Diese sind als Vorbelastung hinzunehmen.

Abstandsliste NRW 1990, geändert 24.11.1994

Abstandsklasse	Abstand	Gebiete	MD	WA	Betriebsart / Anlage
I	1000				Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Kernenergie mit Ausnahme von Anlagen zur Forschung und Entwicklung
	1000				Anlagen zur Herstellung von Phosphorsäure, Phosphaten und Phosphorverbindungen
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumcyanid
	1000				Anlagen zur Herstellung von Phosphor und Phosphorverbindungen
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumchlorat, Kaliumchlorat und Ammoniumchlorat
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumperoxid, Kaliumperoxid, Magnesiumperoxid
	1000				Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumsulfid, Kaliumsulfid und Ammoniumsulfid
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumsulfit, Natriumhydrogensulfit, Natriumdisulfit, Natriumthiosulfat, Natriumdithionit, Natriumsulfat, Natriumhydrogensulfat, Natriumdisulfat
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumhydroxid, Kaliumhydroxid
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumcyanid, Kaliumcyanid
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumhypochlorit, Kaliumhypochlorit
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumcarbonat, Kaliumcarbonat, Natriumhydrogencarbonat, Kaliumhydrogencarbonat
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumsilikat, Kaliumsilikat
	1000				Anlagen zur Herstellung von Natriumsulfat, Kaliumsulfat, Natriumhydrogensulfat, Natriumdisulfat