



STADT TECKLENBURG Kreis Steinfurt

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

"WEIZENSTÄRKEFABRIK KRÖNER"

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

PRÄMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE	
GESETZLICHE GRUNDLAGEN	
§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414).	
§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.02.2004 (GV. NRW, S. 96).	
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).	
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256).	
KATASTERNACHWEIS	
Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis Stand: übererein.	
Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.	
Tecklenburg, den
	Kreis Steinfurt der Oberkreisdirektor
ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR	
Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.	
Tecklenburg, den 20.12.2006
	Bürgermeister
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	
Die Aufstellung der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 13.06.2006 beschlossen worden.	
Tecklenburg, den 14.06.2006
	Bürgermeister
	Schriftführer
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 13.06.2006 durchgeführt.	
Tecklenburg, den
	Bürgermeister
AUSLEGUNGSBESCHLUSS	
Die Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist vom Rat der Stadt am 19.09.2006 beschlossen worden.	
Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB.	
Tecklenburg, den 20.09.2006
	Bürgermeister
	Schriftführer
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	
Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 29.09.2006 bis 30.10.2006 öffentlich ausgelegen.	
Tecklenburg, den 31.10.2006
	Bürgermeister
SATZUNGSBESCHLUSS	
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 19.12.2006 als Satzung beschlossen worden.	
Tecklenburg, den 20.12.2006
	Bürgermeister
	Schriftführer
BEKANNTMACHUNG	
Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Weizenstärkefabrik Kröner" ist gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit am rechtsverbindlich geworden.	
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.	
Tecklenburg, den
	Bürgermeister



Textliche Festsetzungen

- § 1 Nutzungsregelung
Innerhalb des Plangebietes sind nur Anlagen, Einrichtungen und Gebäude zulässig, die im unmittelbaren Zusammenhang mit der Weizenstärkefabrik stehen und diesem Betrieb dienen.
- § 2 Immissionsschutz – Flächenbezogene Schalleistungspegel
Auf den Flächen innerhalb des Änderungsbereiches des Plangebietes dürfen folgende Immissionswirksame flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschritten werden:
- Teilfläche 8.2 SO mit 60 / 45 dB(A)/m² (Tag / Nacht)
Teilfläche 9 SO mit 75 / 60 dB(A)/m² (Tag / Nacht)
Teilfläche 18 SO mit 62 / 47 dB(A)/m² (Tag / Nacht)
- Für die Teilfläche 9 wird für den im Plan dargestellten Richtungssektor A eine Zusatzkontingent von -5 dB (Tag / Nacht) festgesetzt. Der Bezugspunkt ist der Flächenschwerpunkt der Teilfläche 9, der Sektor umfasst den Winkelbereich 120° bis 230° (Osten = 0°).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahren" Schalleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst.
- Für ggf. erforderliche Nachweise sind zwei Berechnungen erforderlich:
1. Teilgebietberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Betriebes ergeben sich, aus der Berechnung nach DIN 18005 Teilgebiet, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen (Berechnung mit den flächenbezogenen Schalleistungspegeln anhand der zu berücksichtigenden Betriebsfläche unter Berücksichtigung des Zusatzkontingentes aus Sektor A)
2. Beurteilungspegel des Betriebes: Für den Betrieb sind gem. TA Lärm durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.
- Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Betriebes (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbetätigkeiten bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.
- § 3 Höhe des Betriebsgebäudes südlich der Bahnlinie
Die Höhe des Betriebsgebäudes südlich der Bahnlinie muss mindestens 81,0 m üNN und darf maximal bei 83,0 m üNN betragen. Technisch und ersorgungstechnische Abweichungen um bis zu 1,0 m sind zulässig. Die Höhen des Straßenschlusses an die Kreisstraße bemessen sich nach den technischen Anforderungen entsprechend den Festlegungen des Straßenbauentwurfs.
- § 4 Gebäudehöhen
Innerhalb des Plangebietes gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, bezogen auf m üNN. Hierzu gelten folgende ergänzende Regelungen:
- Bereich südlich der Bahnlinie:
In diesem Bereich gilt eine maximale Gebäudehöhe von 108 m üNN. Diese maximale Gebäudehöhe darf auf nur 40% der bebaubaren Fläche (Überbaubarer Bereich) realisiert werden. Für die übrigen bebaubaren Flächen in diesem Bereich südlich der Bahnlinie gilt eine maximale Gebäudehöhe von 99 m üNN für weitere 30% der bebaubaren Fläche und von 95 m üNN für die verbleibenden 30% der bebaubaren Flächen.
- § 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (HINWEIS: Die nachfolgenden Festsetzungen fassen die für den Ursprungsplan bisher geltenden Festsetzungen und die künftig für den Bereich der 1. Änderung geltenden Festsetzungen zusammen, bezogen auf den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes; Teile dieser Maßnahmen sind bereits umgesetzt.)
a) Innerhalb des Plangebietes
Auf diesen Flächen sind die vorgesehenen Maßnahmen gemäß dem Umweltbericht bzw. dem Maßnahmenplan als Anlage zum Umweltbericht umzusetzen. Die Anforderungen des Wasserrechts NW sind zu beachten, soweit Maßnahmen innerhalb der Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen durchgeführt werden müssen. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- Erhalt des vorhandenen Laubgehölzes/der vorhandenen Bepflanzung
- Strauch-baumartige Gehölzpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen zur Einbindung des bebauten Bereiches in das Landschaftsbild und zur Abschirmung zur offenen Landschaft
- Anlage eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit geschwungenen Uferlinien und wechselnden Böschungseigungen
- Ansaat von Landschaftsrasen (Unterhaltungstreifen)
- Neuanlage eines Grabens mit Ansaat von Landschaftsrasen für Feuchtlagen
- Gelenkte Sukzessionsfläche mit punktueller Bepflanzung von Weidengebüschen (Bepflanzung beidseitig)
- Integration der vorhandenen Baumgruppe in die Entwicklung eines naturnahen Gewässerverlaufes
- Entwicklung einer axialen Grünzone durch Herstellung eines Bachtales mit offener Wasserführung
- Entwicklung eines Fließgewässers mit naturnaher Struktur des Verlaufes und Querschnittes, vielseltiger Morphologie (unterschiedliche Fließgeschwindigkeiten, -tiefen, verschiedene Substratkörnungen, Bermen und Senken)
- Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation (Uferstauden, Röhricht, Gehölze) durch gelenkte Sukzession in der Senke des Talraumes
- Entwicklung von mesophil bis artenreichem Grünland auf Acker und Intensivgrünland durch Bewirtschaftungsaufgaben
Die Maßnahmen werden im Maßnahmenplan zum Umweltbericht entsprechend zugeordnet.
b) außerhalb des Plangebietes
Für die externe Kompensation steht eine Ersatzfläche Flurstück 14, Flur 19 Gemarkung Tecklenburg zur Verfügung.
- Zur Erreichung dieses Zieles müssen folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:
3. Der Bereich für die Ersatzfläche ist mit einer geeigneten, extensiven Grünansaat zu versehen (z. B. Regel-Saatgut-Mischung 7.1.2. / 7.3.1. Landschaftsrasen Standard mit Kräutern/ für Feuchtlagen, FLL).
4. In den ersten 3 Jahren soll 2 bis 3 x jährlich eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes zur Ausagerung der Fläche erfolgen (Schritzezeitpunkte: Mitte Juni, August und Oktober). Während dieses Zeitraumes sollte auf der Fläche auf jegliche Düngung verzichtet werden.
5. Auf der Fläche erfolgt anschließend eine extensive Grünlandbewirtschaftung mit eingeschränkter Nutzung:
- kein Pflegeumbbruch
- keine Anwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln und chemischen Insektizidvergiftungsmitteln
- 1 x jährlich Mahd ab dem 15.06. eines jeden Jahres, anschließend eine Beweidung mit maximal einer raufutterfressenden Großvieheinheit pro ha und Jahr
- Mineraldüngung bis zu maximal 20/40 kg P/K pro ha und Jahr, oder geringe Stallmistdüngung (20 dt/ha/Jahr)
- § 6 Nebenanlagen
Die Errichtung von Nebenanlagen wie z. B. Trafostationen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Planzeichnerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

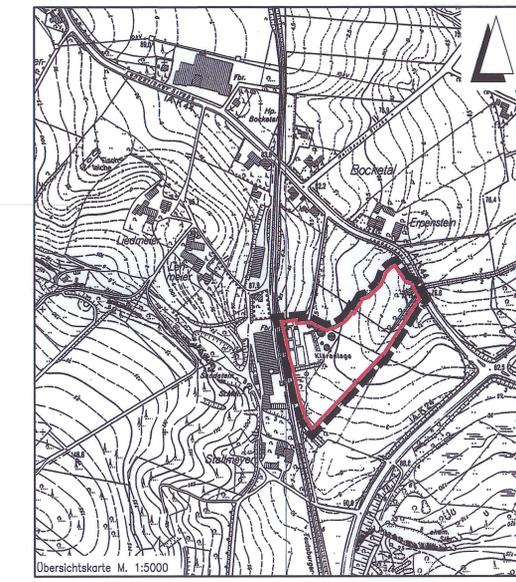
I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze		
Flurgrenze		
Flurstück- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal	20	Wohngebäude mit Hausnummer
Höhenlinien mit Höhenangaben über HN		Wirtschaftsgebäude, Garagen
Flurstücknummer		

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Überbaubarer Bereich Sondergebiet nicht überbaubarer Bereich	
Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)	
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO	
Baugrenze	
Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)	
zu erhaltender Einzelbaum gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)	
Fläche für Versorgungsanlagen	Abwasserbeseitigung
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Sonstige Planzeichen	
Abgrenzung unterschiedlicher flächenbezogener Schalleistungspegel (i.V.m. § 2 der textlichen Festsetzungen)	
Flächenbezogener Schalleistungspegel (i.V.m. § 2 der textlichen Festsetzungen) und Teilfläche laut Gutachten	
Altablagerung Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 3 BauGB	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)	



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEURPLANUNG	Datum	Zeichen
	026-1000-0012-1010-1010	2006-06	Ev
Wallenhorst, 2006-12-19	gez. Eversmann	gezeichnet	2006-06
		geprüft	2006-12-19
		freigegeben	2006-12-19

Plan-Nummer: H:\KREI_GRU\206188\B002\B0\sp-splan-18.dwg(Layout) - (01-1-0)

STADT TECKLENBURG
BEBAUUNGSPLAN NR. 23
"Weizenstärkefabrik Kröner"
1. Änderung und Erweiterung

ABSCHRIFT Maßstab 1 : 1000 Unterlage : 1
Blatt Nr. : 1(1)

Letzte Modifikation: 2007-05-23