

# Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Leeden" 2. Änderung und Erweiterung

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein - Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (SGV. NW. 2023) in der derzeit geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### VERFAHREN

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

**Aufstellungsbeschluss:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Leeden" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Tecklenburg, den.....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Öffentliche Auslegung:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... dem Entwurf 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Tecklenburg, den.....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... dem geänderten/ergänzten Entwurf 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 3 Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

Tecklenburg, den.....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den.....  
Bürgermeister ..... Schriftführer .....

**Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Leeden" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplan ist damit am ..... rechtsverbindlich geworden.

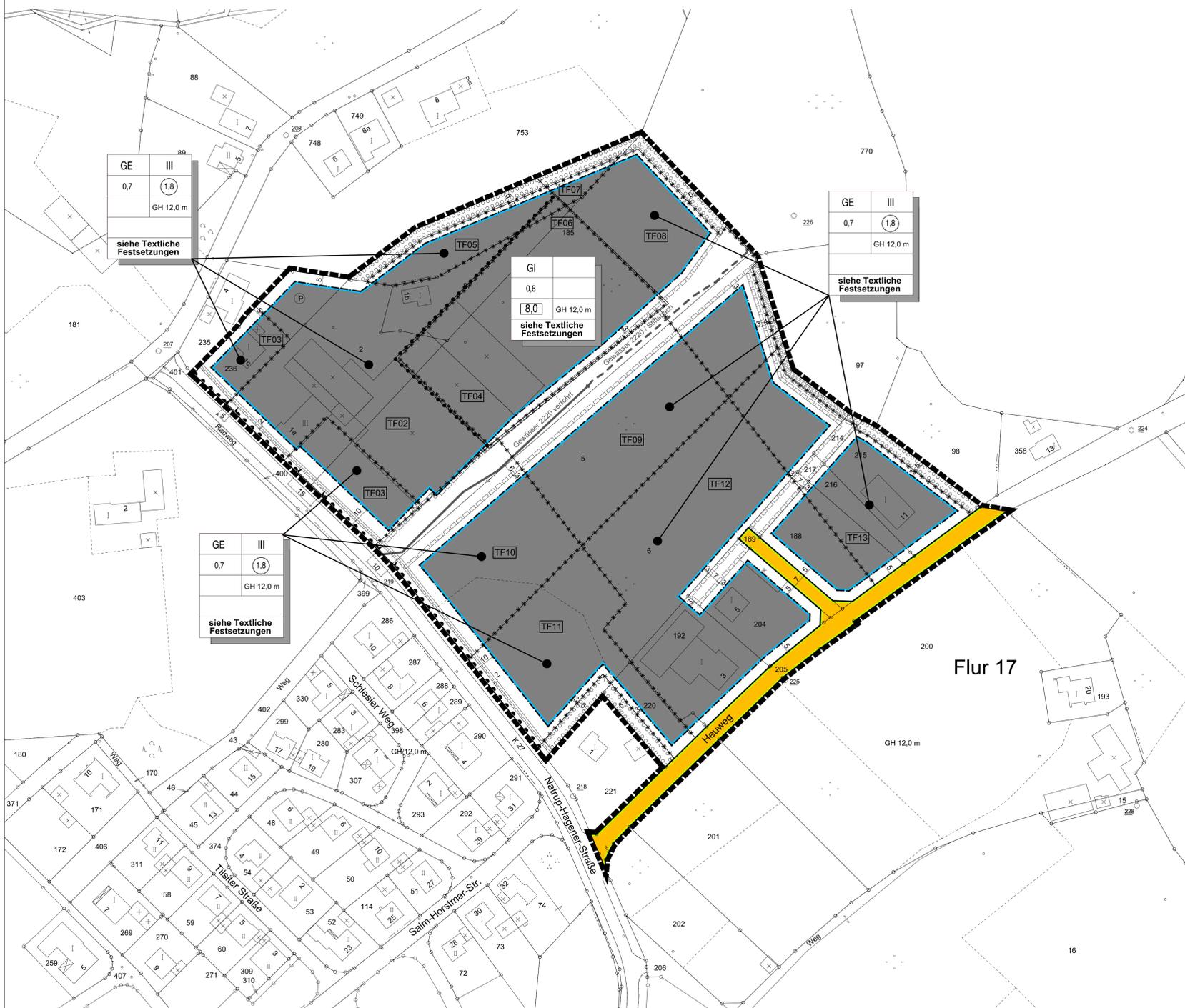
Tecklenburg, den.....  
Bürgermeister .....

**Verletzung von Vorschriften (§215 BauGB):**  
Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind  
- eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes,  
- eine Verletzung von Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und  
- beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges  
nicht geltend gemacht worden.

Tecklenburg, den.....  
Bürgermeister .....

**Planunterlagen:**  
Es wird bescheinigt, dass die Kartengrundlage mit der Darstellung des Liegenschaftskatasters zum Stichtag ..... übereinstimmt und die Festlegung der Planung geometrisch eindeutig ist.

Tecklenburg, den.....  
Bürgermeister .....



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV '90

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

GI Industriegebiete

Zif. 1-199 u.ä. unzulässige Betriebsarten gem. Abstandsflanz NRW 1998

2. Maß der baulichen Nutzung

1,8 Geschosflächenzahl

8,0 Baumassenzahl

0,7 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse

GH Höhe baulicher Anlagen, hier: Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6. Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Tecklenburg

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiet (GE)**  
1.1 Zulässig sind nur:  
- Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von  
a) Einzelhandelsbetrieben  
b) Tankstellen  
- Lagerhäuser und Lagerplätze  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude  
- öffentliche Betriebe  
Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb ausgeübt werden und diesem deutlich untergeordnet sind.  
1.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

- Industriegebiet (GI)**  
Zulässig sind nur folgende Betriebsarten:  
- Landmaschinenwerke  
- Fahrzeugwerke  
- Werke zur Herstellung von Landmaschinenanhängern  
- Verwaltungen der vorgenannten Betriebe  
- Betriebe zur Vermarktung oder zum Verkauf von Landmaschinen, -anhängern oder Fahrzeugen  
Ausnahmsweise können zugelassen werden  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. von § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO  
- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem gleichzeitig im Plangebiet ansässigen Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb ausgeübt werden und diesem deutlich untergeordnet sind.

- Gewerbeärmkontingentierung**  
In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) und Industriegebieten (GI) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:  
TF 10, 11: LEK = 58,5 dB(A) / 43,5 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags / nachts  
TF 01, 02, 03, 05, 12: LEK = 60,0 dB(A) / 45,0 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags / nachts  
TF 04, 06, 09: LEK = 61,0 dB(A) / 46,0 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags / nachts  
TF 07, 08, 13: LEK = 65,0 dB(A) / 50,0 dB(A) pro m<sup>2</sup> tags / nachts  
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei sich die Emissionsbeschränkungen auf das Allgemeine Wohngebiet südwestlich des Plangebietes beziehen. In Richtung der übrigen Wohnnutzungen im Außenbereich ist dem Schutzanspruch eines Mischgebietes sind um 5 dB(A) höhere Emissionskontingente zulässig.

- Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:**  
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 12 m gilt innerhalb der jeweiligen Baugrenzen bzw. Abgrenzungen. Der Bezugshöhepunkt ist der Schnittpunkt der Mittellinie der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Gebäudes (Gebäudeachse).  
Ausnahmen Höhe baulicher Anlagen:  
Für besondere, technisch notwendige Funktionsanlagen dürfen Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 10 v. H. der überbaubaren Flächen des jeweiligen Grundstückes beanspruchen.

- Pflanzfestsetzungen**  
5.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist ein vollflächiger Gehölzstreifen aus standortgerechten Laubgehölzen und -sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist als Kombination aus Hochstämmen mit dichter Unterpflanzung aus Sträuchern und Heistern so auszuführen, dass sich eine dichte Sichtschutzpflanzung einstellt. Es sind nur Arten gemäß der Liste in der Begründung zu diesem Bebauungsplan zulässig.  
5.2 Grundstückseinfriedungen innerhalb der Gewerbegebiete sind durch Laubgehölze oder mit Rankpflanzen zu begrünen.

- Baugrenzen**  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen entlang der Natrup-Hägerer-Straße bis an die Geltungsbereichsgrenze heran sowie im Bereich der nicht überbaubaren Flächen zwischen den mit TF 10 und TF 09 und TF 02, TF 03 und TF 04 gekennzeichneten Gewerbegebieten ausnahmsweise durch Lagerflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Ersatzteile überschritten werden.

- ### HINWEISE
- Bodenfunde**  
Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde) oder Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
  - Altablagerungen**  
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.  
Für den wesentlichen Teil des Geltungsbereiches (ehemaliges Fertighauswerk) besteht teilweise noch ein unspezifischer Altlastenverdacht. In diesem Bereich ist bei allen baulichen Maßnahmen die Altlastenproblematik besonders zu beachten und die Untere Abfallbehörde vor Beginn von Baumaßnahmen zu beteiligen.
  - Gültige Baunutzungsverordnung**  
Es gilt die BauNVO 1990.
  - Kriminalprävention**  
Es wird empfohlen, bei der Ausstattung der Gebäude vorwiegend im Erdgeschoss und Hochparterre einbruchhemmende Türen und Fenster nach DIN V ENV 1627, Widerstandsklasse (WK) 2 zu verwenden. - siehe auch Internet: [www.polizei.propp.de](http://www.polizei.propp.de)

Jedwede Eingriffe in den Oberboden im Bereich der Betriebsflächen der ehem. Fa. Lima sowie der nördlich angrenzenden Aufschüttungsfläche, auch unterhalb bestehender Hallenfundamente, sind durch einen anerkannten Sachverständigen (Gutachter) zu begleiten und zu dokumentieren.  
Aufgenommene Bodenmassen sind nach den "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln" (Mittlung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der jeweils gültigen Fassung) zu deklarieren. Die Entsorgung/Vorwertung ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde - mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten mit Anschrift und Telefonnummer zu benennen. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist vom Gutachter ein Bericht über Art und Umfang der durchgeführten Maßnahmen zu erstellen und dem Kreis Steinfurt vorzulegen.

Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Bauabfälle sicherzustellen.

MIT INKRAFTTRETEN DIESER 2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "GEWERBEGEBIET LEEDEN" SIND FÜR DIE ÜBERPLANTEN FLÄCHEN ALLE ANDERSLAUTENDEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 "GEWERBEGEBIET LEEDEN" UND DER 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG RECHTSUNWIRKSAM.

### Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

### Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Leeden" 2. Änderung und Erweiterung

- Satzung -

Wasserwirtschaft Abwassertechnik Wasserenergie Straßenbau - Verkehr	Landschaftsplanung Stadtplanung Ingenieurvermessung Geoinformationssysteme	<b>Ingenieurbüro Hans Jovar &amp; Partner</b> Beratende Ingenieure GbR Rheinler Landstraße 19-21 49078 Osnaabrück Telefon 05 41 / 9403-0 Telefax 05 41 / 9403-50 www.ibt-web.de
bearb.: vHKH	geprüft:	
Projektnr.: 305.138	Osnaabrück, den 24.01.2011	
Maßstab: 1:1000		

Z:\projekte\2011\Bau\BauPlan\BauPlan.dwg

