

# Stadt Tecklenburg Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 8 "Gewerbegebiet Leeden"

### 3. 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.
- Planzeichenerverordnung 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 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Leeden" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am..... ortsbüchlich bekanntgemacht worden.

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

**Öffentliche Auslegung:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... dem Entwurf der 3. 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..... ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Der Entwurf 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom..... bis..... gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.  
Die Behörden und berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom..... gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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

**Öffentliche Auslegung mit Einschränkung:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... dem geänderten/ergänzten Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und gem. § 4a Abs. 3 BauGB eine begrenzte erneute Offenlegung/ eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.

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

**Satzungsbeschluss:**  
Der Rat der Stadt Tecklenburg hat die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am..... als Satzungs (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

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

**Inkrafttreten:**  
Der Satzungsbeschluss der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 "Gewerbegebiet Leeden" ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am..... ortsbüchlich bekanntgemacht 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

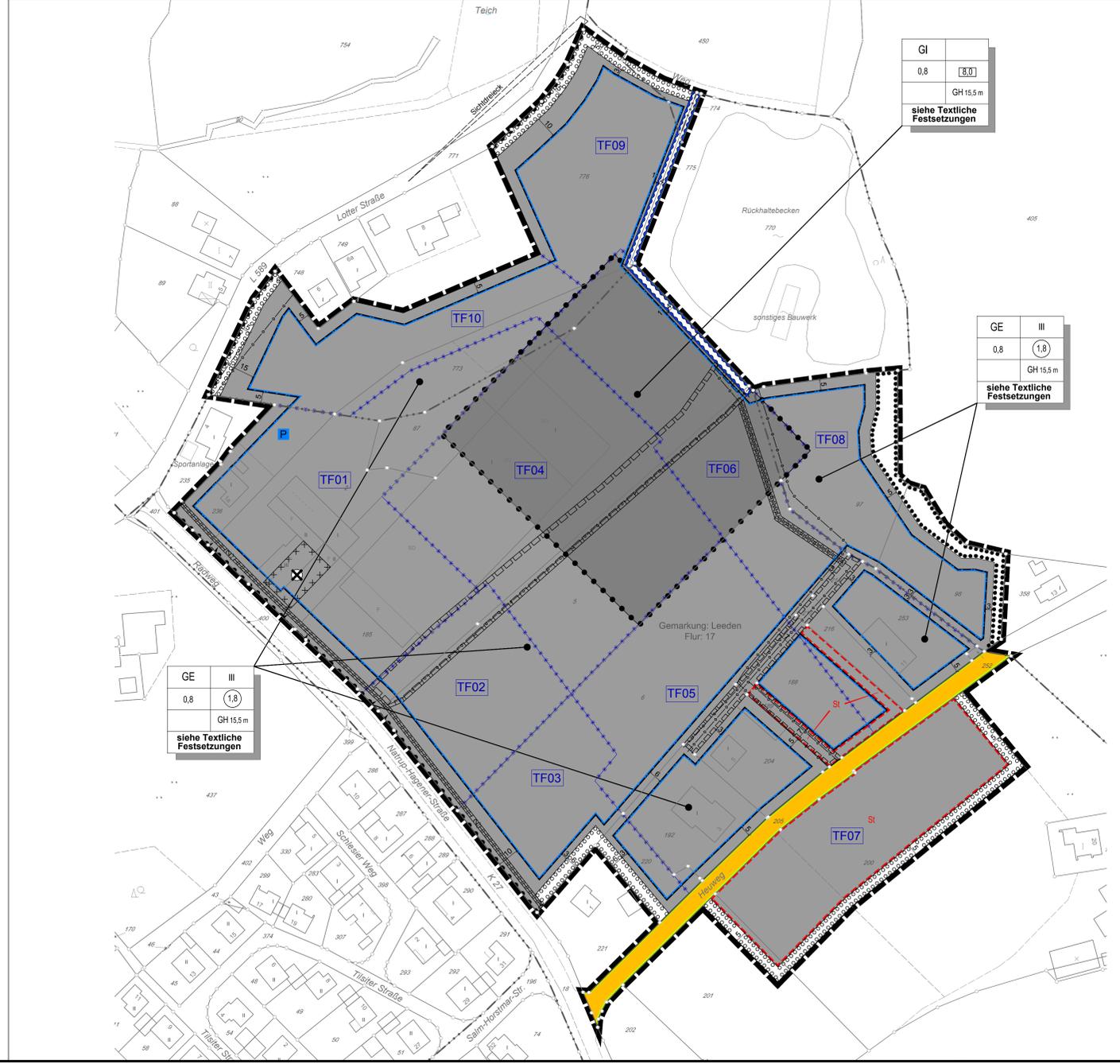
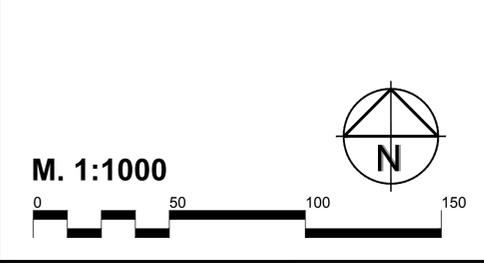
nicht geltend gemacht worden.

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

**Planunterlage:**  
Quellenverweis:  
© Geobasisdaten Kreis Steinfurt 2013  
Aktzeichen: 13-00627

Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 22.01.2013).  
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Steinfurt, den.....



GE	III
0,8	1,8
GH 15,5 m	
siehe Textliche Festsetzungen	

GE	III
0,8	1,8
GH 15,5 m	
siehe Textliche Festsetzungen	

GE	III
0,8	1,8
GH 15,5 m	
siehe Textliche Festsetzungen	

#### PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanZV 1990 und BauNVO 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- 1,8 Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- GH 15,5 m Höhe baulicher Anlagen in m über einem Bezugspunkt
- 1,8 Baumassenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- unterirdisch

5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- unterirdisch

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

- SI Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, hier: Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Telekom Deutschland GmbH und anderer Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Emissionskontingenten
- Umgrenzung der für den baulichen Nutzen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit unweitgefahreneten Stoffen belastet sind

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gewerbegebiet (GE)**
  - Zulässig sind nur:
    - Gewerbebetriebe aller Art, mit Ausnahme von
      - Einzelhandelsbetrieben
      - Tankstellen
      - Lagerhäuser und Lagerplätze
      - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
      - öffentliche Betriebe
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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.
- Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke), § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sowie Nr. 5 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- Die zulässige Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf gemäß § 17 Abs. 2 überschritten werden.
- Industriegebiet (GI)**
  - Zulässig sind nur folgende Betriebsarten:
    - Landmaschinenwerke
    - Fahrzeugwerke
    - Werke zur Herstellung von Landmaschinenanhängern
    - Vervahlungen der vorgenannten Betriebe
    - Betriebe zur Vermarktung oder zum Verkauf von Landmaschinen-, anhängern oder Fahrzeugen
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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.
  - Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 (Tankstellen) sowie § 9 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) unzulässig.
  - Die zulässige Höchstzahl der GRZ von 0,8 darf gemäß § 17 Abs. 2 überschritten werden.

#### 3. Gewerbelärmkontingentierung

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 h bis 22:00 h) noch nachts (22:00 h bis 06:00 h) überschreiten.

Emissionskontingente	Emissionskontingente LEK der Teilflächen tags und nachts in dB (A) pro m²	
	L EK, tags	L EK, nachts
B-Plan Nr.8, TF 01	59,00	44,00
B-Plan Nr.8, TF 02	56,50	41,50
B-Plan Nr.8, TF 03	58,00	43,00
B-Plan Nr.8, TF 04	61,00	46,00
B-Plan Nr.8, TF 05	60,00	45,00
B-Plan Nr.8, TF 06	64,00	49,00
B-Plan Nr.8, TF 07	65,50	50,50
B-Plan Nr.8, TF 08	60,00	45,00
B-Plan Nr.8, TF 09	60,00	45,00
B-Plan Nr.8, TF 10	56,00	41,00

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 mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes sind um 3 dB(A) höhere Emissionskontingente zulässig.  
Ein Vorhaben erfüllt gemäß DIN 45691 auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

**4. Bebauungspunkt Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:**  
Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 15,5 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 (Gebäudeschne).  
**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.

**5. Pflanzfestsetzungen**  
Bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nur landschaftsgerechte, heimische Gehölze zulässig.  
Pflanzenliste:  
Sträucher:  
- Cornus sanguinea (Roter Hartnegerl)  
- Corylus avellana (Haselnuss)  
- Crataegus monogyna (Wilddorn)  
- Prunus spinosa (Schlehorn)  
- Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Pflanzung als dreireihige Hecke in Gruppen zu 2 - 5 Pflanzen der gleichen Art.  
Der Pflanzabstand beträgt 1 m in der Reihe, der Reihenabstand 1,5 m.  
Gehölzabgänge in der mit einem Erhaltungsgelb festgesetzte Fläche sind in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig oder einer höheren Pflanzqualität zu ersetzen.

**6. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen**  
Die Abstimmung über die erforderlichen Flächen erfolgt mit der Unteren Landschaftsbehörde vor Beginn der Maßnahmenrealisierung. Die Ausgleichsmaßnahme GR1 - artgerechte Nistkästen - für den Gartenschwanz sind aus beständigem Material gefertigt, vor Baubeginn aufzuhängen und die Maßnahmenausführung mit Fotos und Lageplan dokumentiert der Unteren Landschaftsbehörde vorzulegen. Ebenfalls festgesetzt werden der dauerhafte Erhalt der Nistkästen sowie die jährliche Säuberung im Oktober.  
Erforderliche Baumfällarbeiten werden während des zulässigen Zeitraumes zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt. Sofern Bäume, die eine mögliche Winterquartierfunktion für Fledermäuse mit einem Brusthöhlendurchmesser von über 50 cm haben, betroffen sind, wird vor den Fällarbeiten von einem Sachverständigen überprüft, ob ein Besatz mit Fledermäusen vorliegt und ggf. das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tiere zu reduzieren sind für neu anzulegende Außenbeleuchtung Natriumdampflampen mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu wählen.

**7. Baugrenzen**  
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen entlang der Natrup-Hagener-Straße bis an die Geltungsbereichsgrenze heran sowie im Bereich der nicht überbaubaren Flächen ausnahmsweise durch Lagerflächen für landwirtschaftliche Maschinen und Ersatzteile überschritten werden.

**8. Geruchs- und Staubimmissionen**  
Die Einhaltung des Immissionsschutzes in Bezug auf Gerüche und Staub ist auf Verlangen der Immissionsschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### HINWEISE

- Bodenfunde**  
Dem Westfälischen Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmaler (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 westlichen 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.  
Jedwede Eingriffe in den Oberboden im Bereich der Betriebsfläche der ehemaligen 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“ (Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 in der jeweils gültigen Fassung) zu deklarieren. Die Entsorgung/Verwertung ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt abzustimmen. Der Gutachter ist mit dem Kreis Steinfurt - Untere Abfallwirtschaftsbehörde - mindestens eine Woche vor Beginn der Bauarbeiten abzustimmen. 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 unweitgefahreneten 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 Baubfälle sicherzustellen.
- 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.prgk.de](http://www.polizei.prgk.de)

#### 5. Versorgungsträger

SWL Verteilungsgesellschaft  
Im angrenzenden Straßenbereich und im Bereich der geplanten Stellflächen befinden sich Versorgungsleitungen der SWL. Diese Anlagen sind für die Versorgung der Kunden zwingend erforderlich. Sie müssen in ihrem Bestand erhalten bleiben und ggf. erneuert bzw. weiter ausgebaut werden. Die Zugänglichkeit der Leitungsstrassen muss uneingeschränkt und ggf. mit schwerem Gerät gewährleistet sein. Es dürfen keine Überbauungen in einem Schutzstreifen von 1,50 m zu beiden Seiten der Leitungsstrassen durchgeführt werden. Leitungsgefährdende Maßnahmen sind zu unterlassen. Sollte im Bereich der Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Die Mindestabstände zu unterirdischen Anlagen müssen entsprechend den technischen Regeln eingehalten werden. Bauausführende Firmen sind gehalten, sich rechtzeitig mit der SWL, unter der Telefonnr. 05481-900533 in Verbindung zu setzen.

Deutsche Telekom Technik GmbH:  
Sofern vorhandene Telekommunikationslinien verändert werden müssen, sind die Grundstückseigentümer gehalten, sich mindestens 4 Wochen vor Baubeginn mit der Telekom in Verbindung zu setzen.

Am Heuweg befindet sich eine Freileitung. Sofern die Freileitung und Masten die Ein- und Ausfahrt behindern oder die Unterbringung von hohen Maschinen nicht ermöglicht, trägt der Verantw. Grundstückeigentümer die Kosten einer Umlegung.

**6. Kampfmittelbesitzung**  
Für den Teilbereich südlich des Heuweges kann eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Es wird das Abtauchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben empfohlen. West bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfallung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbesitzungsdienst unter der Telefonnummer 02931/82-3885 durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**7. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen entlang der Leedenstraße sind außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt unzulässig. Im 20 m bis 40 m Bereich bedürfen diese der Zustimmung des Straßenbausträgers der Landesstraße. Bei ext. Werbeanlagen an Gebäuden ist der Straßenbausträger der Landesstraßen in jedem Einzelfall zu benachrichtigen.

## Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt

Deutsche Grundkarte M. 1:10000

### Bebauungsplan Nr. 8

#### "Gewerbegebiet Leeden"

### 3. Änderung und Erweiterung

- Satzung -

Wasserwirtschaft  
Abwasserbeseitigung  
Wasser- und Abwasserentlassung  
Straßenbau - Verkehr

Landschaftsplanung  
Stadtplanung  
Ingenieurmessung  
Geoinformationssysteme

bearb.: LKHK  
Projekt-Nr.: 305.161  
Maststab: 1:1000  
Zuletzt geändert: 18.09.2013

geprüft:  
Ordnungsbeamter, den 17.03.2014  
Wolke Breite 3  
49064 Orndörk  
Telefon 05 41 9 40 03 - 0  
Telefax 05 41 9 40 03 - 50  
www.lktweb.de