

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der derzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der derzeit geltenden Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV NRW S. 516), in der derzeit geltenden Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 928), in der derzeit geltenden Fassung.

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), in der derzeit geltenden Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

(nicht erforderliche Verfahrensschritte sind zu streichen)

Aufstellungsbeschluss:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 25.02.2014 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Harkenstraße" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 01.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht.

Tecklenburg, den.....

.....
Bürgermeister Schriftführer

Frühzeitige Unterrichtung:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 03.03.2014 bis zum 31.03.2014 durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.02.2014 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 31.03.2014, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Tecklenburg, den

.....
Bürgermeister Schriftführer

Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 dem Entwurf der 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 22.05.2014 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Entwurf der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 06.06.2014 bis 07.07.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2014 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB unterrichtet. Ihnen wurde bis zum 07.07.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Tecklenburg, den

.....
Bürgermeister Schriftführer

Erneute Öffentliche Auslegung:

Der Rat der Stadt Tecklenburg hat in seiner Sitzung am..... dem geänderten/ergänzten Entwurf der 2. 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 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 25.11.2014 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Tecklenburg, den

.....
Bürgermeister Schriftführer

Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 19 "Gewerbegebiet Harkenstraße" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht.
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 2014

Aktenzeichen: 14-00120

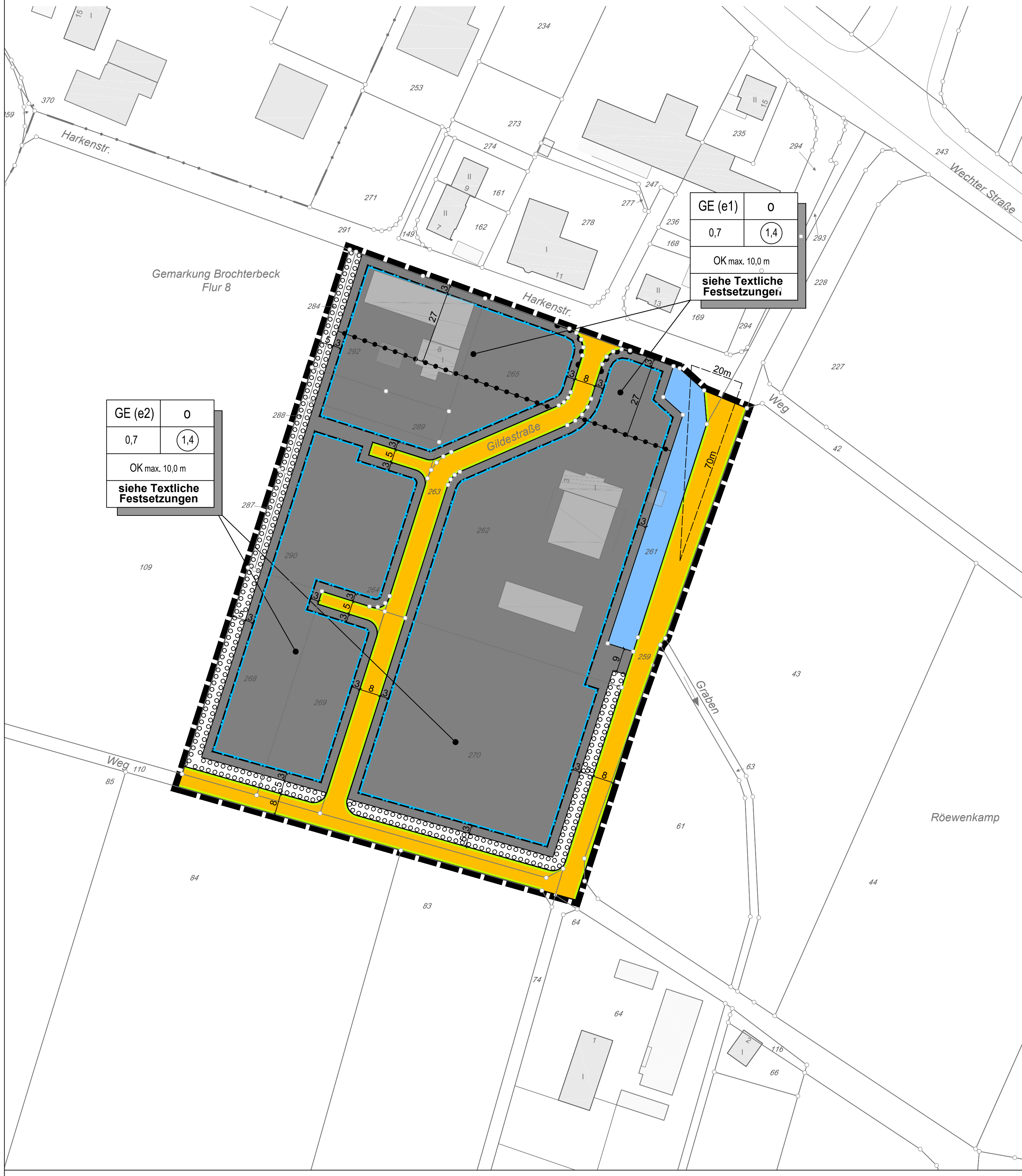
Die Planungsunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 07.01.2014).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Steinfurt, den

Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt, OT Brochterbeck

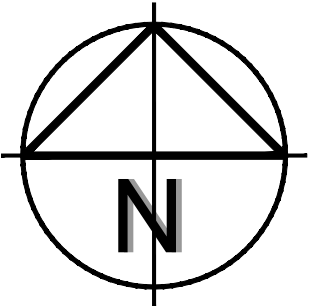
Bebauungsplan Nr. 19 "Gewerbegebiet Harkenstraße" 2. Änderung und Erweiterung



GE (e2)	0
0,7	1,4
OK max. 10,0 m	
siehe Textliche Festsetzungen	

GE (e1)	0
0,7	1,4
OK max. 10,0 m	
siehe Textliche Festsetzungen	

M. 1:1000



Hinweis: Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unvollständig sein.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

GE (e1) Gewerbegebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

1,4 Geschossflächenzahl

0,7 Grundflächenzahl

OK 10,0 m Oberkante, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

0 Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung der Wasserfläche:
hier: Gewässer II. Ordnung mit Uferandrastreifen

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 (privat)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Sichtdreiecke:
(dieser Bereich ist von jeglichen Sichtbehinderungen von 0,70 bis 2,50m über Straßenniveau freizuhalten)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiet GE(e1) (gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

1.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, mit Ausnahme von Betrieben, die die in der Abstandliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Abstandsklassen I-VI erfüllen sowie solche Betriebe mit ähnlichem Emissionsradius. Betriebsarten der Abstandsklasse VI können ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Diese Wohnungen sind nur dann zulässig, wenn sie in die baulichen Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO integriert sind.

- 1.2 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. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

2. Gewerbegebiet GE(e2) (gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

2.1 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO, mit Ausnahme von Betrieben, die die in der Abstandliste des Abstandserlasses 2007 aufgeführten Abstandsklassen I-V erfüllen sowie solche Betriebe mit ähnlichem Emissionsradius. Betriebsarten der Abstandsklasse V können ausnahmsweise zulässig sein, wenn nachgewiesen ist, dass der Immissionsschutz gewährleistet ist.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Diese Wohnungen sind nur dann zulässig, wenn sie in die baulichen Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO integriert sind.

- 2.2 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. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

3. Bezugspunkt Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO:

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von 10,0 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.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden als mehrreihige, standortgerechte Gehölzstreifen angelegt. Ausprägung als dichter Gehölzsaum mit Bäumen und Sträuchern standortheimischer Arten gemäß nachfolgender Pflanzliste:

Baumarten:
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Straucharten:
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Schneeball)

Die Pflanzungen erfolgen 3-reihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von jeweils 1,5 m. Angrenzend an die Pflanzflächen wird auf Seite der gewerblichen Nutzung ein extensiv gepflegter Saumstreifen von 1,0 m Breite vorgehalten. Die Straucharten werden in Gruppen von 3 - 5 Pflanzen der gleichen Art gepflanzt. Die Bäume haben einen Anteil von ca. 15 %. Die Festlegung der anteiligen Zusammensetzung und Qualität der Pflanzen erfolgt im Rahmen der Ausführung angepasst an die örtlichen Verhältnisse. Im Anschluss an die Pflanzung erfolgen die Fertigstellungspflege gemäß DIN 18916 und eine 2-jährige Entwicklungspflege gemäß DIN 18919.

5. Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)

Ein Ausgleich des entstehenden Biotopwertdefizites und des Eingriffs in schützenswerten Boden erfolgt auf einer Teilfläche des Flurstückes 529 in der Gemarkung Ledde, Flur 11. Hierbei handelt es sich um eine Fläche der Naturschutzstiftung Kreis Steinfurt, auf der verschiedene den Naturhaushalt optimierende und das Landschaftsbild aufwertende Maßnahmen durchgeführt werden. Der Kompensationsbedarf wird durch die Stadt Tecklenburg vertraglich abgelöst und dauerhaft an die Naturschutzstiftung übertragen. Die Maßnahme wird dem gesamten Plangebiet zugeordnet.

6. Artenschutz (§ 44 BNatSchG)

Um Störungen eines nahe gelegenen Steinkauz-Brutplatzes zu vermeiden, sind Werbeanlagen oberhalb der Gebäudeoberkanten mit blinkendem oder wechselndem Licht, mit Fahnen oder sonstigen bewegten, geräuschemittierenden Elementen nicht zulässig.
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben einer landschaftlichen Einbindung auch dem Artenschutz dienlich (Abschirmung des Gewerbegebietes).

HINWEISE

1. 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).

2. Altablagerungen

Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.

3. Gültige Baunutzungsverordnung

Es gilt die BauNVO 2013.

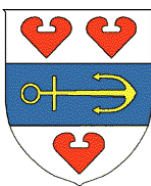
4. Versorgungsträger

SWL Verteilungsnetzgesellschaft:
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Strom- und Gasversorgungsleitungen der SWL Verteilungsnetzgesellschaft. Sollte im Bereich der Versorgungsleitungen Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, muss vor Beginn der Arbeiten eine Einweisung durch die SWL erfolgen. Die Mindestabstände zu unterirdischen Anlagen sowie die Mindestabdeckung von 0,6 m müssen entsprechend den technischen Regeln auch während der Bauphase eingehalten werden."

5. Kampfmittelbeseitigung:

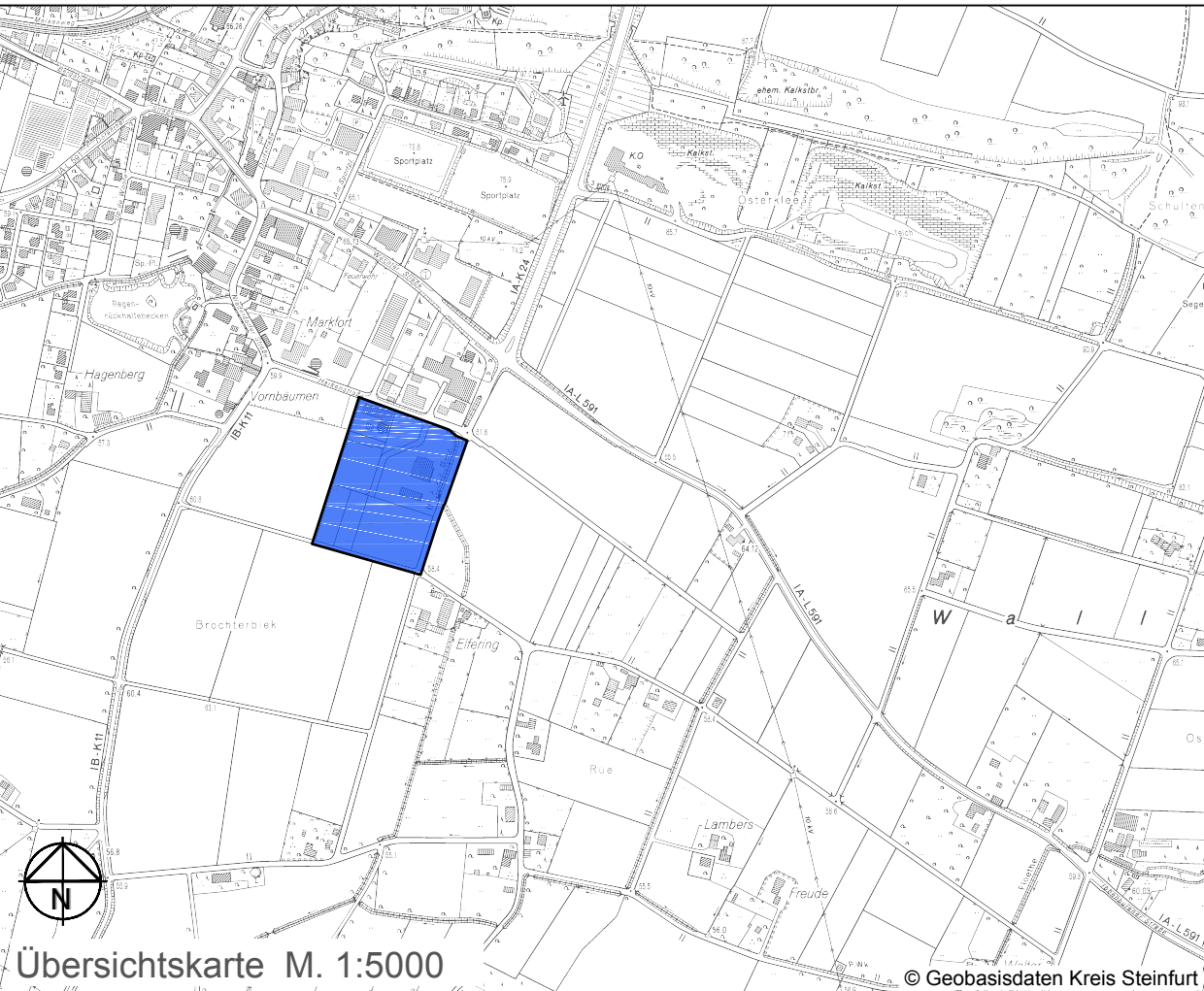
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der Verdacht auf Kampfmittelbelastung. Anfragen zur Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen müssen durch die zuständige örtliche Ordnungsbehörde unter der Fax-Nr. 02931/82-3898 erfolgen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.



Stadt Tecklenburg

Kreis Steinfurt, OT Brochterbeck



Bebauungsplan Nr. 19

"Gewerbegebiet Harkenstraße" 2. Änderung und Erweiterung

Verfahren gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- Satzung -

 Wasserwirtschaft - Infrastruktur	 Stadtplanung
 Straßenbau / Verkehr	 Ingenieurvermessung
 Landschaftsplanung	 Geoinformationssysteme



**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

bearb.: LH/KH	geprüft:
Projekt-Nr.: 305.171	Orsnabrück, den 10.12.2014
Maßstab: 1:1000	

Weiße Breite 3
49084 Orsnabrück
Tel. 0541 94003-0
Fax 0541 94003-50
www.tbweb.de