Aufstellungsverfahren

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand ……. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Telgte, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am …… nach §§ 2, des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am …… ortsüblich gekannt gemacht worden.
Telgte, den

Bürgermeister

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung hat am …… gem. § 3 Abs. 1 des Bau gesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den

Bürgermeister

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung hat am …… gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Telgte, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am …… nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf - öffentlich auszulegen.
Telgte, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom …… bis …… einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Telgte, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat am …… nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Telgte, den

Bürgermeister

Gem. §10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplans "Winkhaus" am …… ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des §44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des §7 Abs. 6 GO NrW hingewiesen.
Der Bebauungsplan "Winkhaus" hat am …… Rechtskraft erlangt.
Telgte, den

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (Planzv 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.200 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (Gv NRW S.666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetzes für das Land Nordrhein- Westfalen (Wasserhaushaltsgesetz - LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW s. 568)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Im festgesetzten Gewebegebiet sind gem. §1 Abs. 5 und 6 BauNVO Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten unzulässig. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) allgemein zulässig.

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §1 (5) BauNVO
   a) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtbedeutsamen Sortiment gem. Einzelhandelserlaß vom 20.06.1996 (MBI. NW. 1996 S. 922) , Teil A und B ausgeschlossen.
   b) Zulässig ist der Einzelhandel mit Waren, die im Plangebiet produziert werden

2) Gem. § 9 (1) NR. 1 u. (2) BauGB i.V.m. §16 (2) Nr. 4 BauNVO
   Die im Plangebiet festgesetzte maximale Baukörper- bzw. Firsthöhe ist bezogen auf den Messpunkt 50,50 m ü.NN. (Bezugshöhe)

3) Gem. § 9 (1) NR. 1 u. (2) BauGB i.V.m. §16 (6) BauNVO
   Für untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Höhe zulässig.

4) Gem. §9 (1) Nr. 25 BauGB
   a) Sämtliche Gewebegrundstücke sind, abgesehen von Zufahrten / Stellflächen, entlang der Erschließungsstraße in einer Tiefe von 3,0 m und an den seitlichen Grundstücksgrenzen in 1,0 m Breite einzugrünen. sh. Grünordnungsplan
   b) <u>Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen , Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindung für Bepflanzungen</u>

      <u>Einzelgehölze mit Erhaltungsgebot</u>
      Die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei deren Abgang gleichartiger Ersatz als Hochstamm zu pflanzen.
      <u>Flächen mit Pflanzgebot</u>
      Die mit Pflanzgebot festgesetzten Flächen sind unter Berücksichtigung vorhandener Gehölze als dreireihige, standortgerechte Strauchpflanzung (Besenginster, Haselnuss, Liguster, Strauchrose, Schneeball) mit leichten Sträuchern, Höhe 80-120 cm in einem Meterraster zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

      An den festgesetzten Standorten sind entsprechend Planzeichnung Einzelbäume (z.B. Feldahhorn, Stieleiche, Hainbuche, Vogelbeere) in einer Qualität 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20cm zu pflanzen.

5) An einem Gebäude der Fa. Winkhaus Richtung Ems und in einem Baum des Flurstückes 398 ist je ein Fledermauskasten aufzuhängen.
   (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

6) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich ein verrohrtes Gewässer zweiter Ordnung. Solange die Gewässereigenschaft nicht aufgehoben ist, ist die Rohrleitung in einem beidseitigen Abstand von mind. 2,00m, gemessen von der jeweiligen Außenrohrwandung, von jeglicher Bebauung freizuhalten.

7) Gem. §9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 (2) Nr. 1
   Im Gewerbegebiet GE 1 sind ausschließlich Lagerplätze zulässig.

Festsetzung gem. §86 BauONW für den Bereich des Gewerbegebietes

1) Aussenwandflächen

a) Die Aussenwandflächen der Gebäude sind als rotes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert), oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen

b) Für Teilflächen (max. 50% Wandflächenanteil, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

c) Im Bereich GE * sind ganzflächige Metallfassaden zulässig.

2) Dachausbildung

Dachneigung: 0° - 45°

3) Sockel

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,5 m über dem Messpunkt 50,50 m ü.NN liegen.

4) Einfriedungen

a) Die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind gärtnerisch mit bodenständigen Gehölzen zu gestalten.

b) Als Eingrünung der Grundstücksgrenzen im Gewerbegebiet sind nur heimische Laubgehölze zupflanzen. Einfriedungen als Drahtzäune bis max. 2,00 m Höhe zulässig.

Emissionskontingente

Auf den Teilflächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	EK in dB(A)/m²	
	tags (6 – 22 Uhr)	nachts (22 – 6 Uhr)
TF 1	65	50
TF 2	65	50
TF 3	65	50

Die Anforderung ist erfüllt, wenn der Schallleistungspegel (L_{WA}) der Anlage oder des Betriebes den dem Anlagen-/Betriebsgrundstück entsprechenden zulässigen Schallleistungspegel ($L_{WA,zul}$) nicht überschreitet.

$L_{WA,zul}$ = EK + 10 lg F/F_0 [dB(A)]
F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstücks in m²
F_0 = 1 m²

Textliche Hinweise

1) Als Auffüllmaterial zur Erstellung der Lagerflächen im nördlichen Erweiterungsbereich soll Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) verwendet werden, das als natürliches, nicht nachteilig verändertes Locker- und Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetalle) und von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.

   Sofern zur Realisierung der Planungen mineralische Massenstoffe aus industriellen Prozessen, aus Bautätigkeit (Recycling-Baustoffe) oder Hausmüllverbrennungsaschen eingesetzt werden sollen, ist bei privaten Bauträgern rechtzeitig vor der Durchführung eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) beim Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, zu beantragen.
   Nur wenn ausschließlich natürlich vorkommende mineralische Baustoffe, wie z. B. Natursteinschotter, verwendet werden, wird kein Erlaubnis-verfahren erforderlich

2) Wer Materialien auf oder in den Boden in einer Gesamtmenge von mehr als 800 m² auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat dies gemäß § 2 (2) Landesbodenschutzgesetz dem Kreis Warendorf als zuständige Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe anzuzeigen. Der Kreis Warendorf legt nach § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest. Die Anzeige soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahmen im Rahmen einer Baugenehmigung oder wasserrechtlichen Erlaubnis mit geregelt wird, entfällt die Anzeige-pflicht

3) Für das Plangebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 3.200 l / Minute für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen.

4) Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in den Abständen von höchstens 150 m gemessen von der Straßenachse zu installieren.

5) An gut sichtbarer Stelle sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

6) Im Bereich der Sichtdreiecke sind nur Bepflanzungen mit einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

7) Der Anhang für die Bezeichnung der Ausgleichsmaßnahmen wird Bestandteil des Bebauungsplans.

8) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt und der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster
(Tel. 02 51 / 21 05 - 252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).