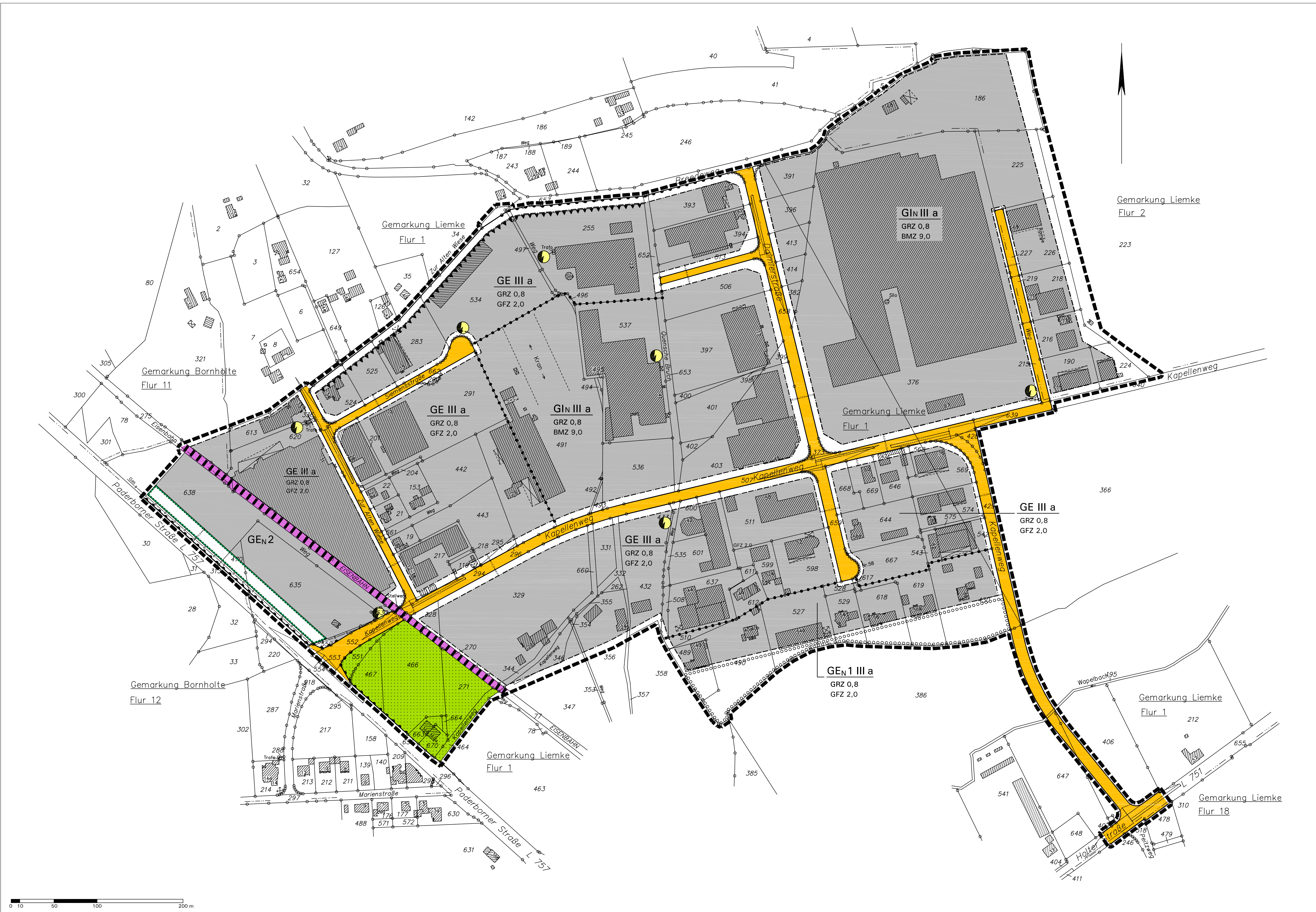


GEMEINDE VERL, OT Kaunitz: BEBAUUNGSPLAN NR. 24

"Gewerbegebiet Kaunitz, 11. Änderung"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224); hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften gemäß § 233(1) Satz 1 BauGB und § 244(2) BauGB;
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468);
Planzeichungsverordnung (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) in der z.Zt. geltenden Fassung;
Landeswassergesetz (LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926) in der zur Zeit geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiet

1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet, gegliedert gemäß § 1(4) BauNVO:

a) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN1) sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie i.S. des § 8 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
b) Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN2) ist nur ein Betriebsparkplatz zulässig.

1.2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, hier: eingeschränktes Industriegebiet, gegliedert gemäß § 1(4) BauNVO

Im eingeschränkten Industriegebiet (GIN) sind nur solche Betriebe zulässig, von deren Betriebsabläufen nachts (Betriebszeitraum 22:00 bis 06:00 Uhr) keine erheblichen Belästigungen i.S. des § 8 BauNVO ausgehen.

1.3 Im GE-/GEN-/GIN-Gebiet sind gemäß § 1(6), 9) BauNVO unzulässig:

a) Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen sind i.R. des § 8 BauNVO:
1) Großhandelsbetriebe
2) Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben sind allgemein zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder in Zusammenarbeit mit den hier hergestellten Waren steht und die Verkaufsstelle dem Betrieb zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
b) Vergnügungstätten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 19 BauNVO), z.B. 0,8

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 20 BauNVO), z.B. 2,0

2.3 Baumassenzahl BMZ (§§ 16, 21 BauNVO), z.B. 9,0

2.4 Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), z.B. 3

2.5 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) über Bezugspunkt: Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss

2.5.1 Hochregallager sind bis zu einer Höhe von 40,0 m über Bezugspunkt zulässig.

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1)(2) BauGB)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):

3.1.1 offene Bauweise

3.1.2 abweichende Bauweise: es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, die Länge der Gebäude und -gruppen darf jedoch bis zu 250 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

3.2.1 durch Baugesetz und Baunutzungsverordnung (§ 9(1)(1) BauGB) nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1)(1) BauGB)

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

4.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Zugang

4.4 Bahnanlagen der TWE-Eisenbahn

5. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1)(1) BauGB)

6. Planungen, Nutzungsangelegenheiten, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)

6.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)(2) BauGB):

Planungsziel: Baumbreite als Sichtschutz
Maßnahmen: Anpflanzung und Pflege standortheimischer Laubgehölze (Details siehe Grünordnungsplan)

6.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1)(2) BauGB (vgl. auch Artenschutzgesetz unter 6. Sonstige Hinweise)

6.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von ... hier: Gebietsbegrenzung: geschlossene Pflanzung und Pflege standortheimischer Bäume und Sträucher (Pflanzabstand ca. 1,1-1,5 m).

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

7.1 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkahrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG (§ 9(1)(2) BauGB)

Neu zu errichtende Baukörper sind so auszurichten, dass sie nach Norden eine ausreichende schallschirmende Wirkung erfüllen.

7.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(1) BauGB) - Grenze des Änderungsbereiches der vorliegenden 11. Änderung

7.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

7.4 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

7.5 Maßangaben in Meter

7.6 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), hier: Trafostation

7.7 Hauptversorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), hier: Erdgashochdruckleitung des Versorgungsträgers RWE

Hinweis: Beidseitig der Leitung ist ein Schutzstreifen von jeweils 2 m von jeglicher Bebauung freizuhalten, Bäume dürfen in diesem Bereich ebenfalls nicht gepflanzt werden.

7.8 Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (Änderung des LWG vom 7.3.1995, GV.NW S. 248):

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Es besteht die Möglichkeit anfallendes Niederschlagswasser entweder in die vorhandene Regenwasserkanalisation oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Versickerung auf den Grundstücken. Maßgebend sind die örtlichen Gegebenheiten; im Einzelfall ist eine Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich.

Hinweis: Aufgrund der Grundwasseranforderungen sind die Keller und Kellerkellerräume wasserdicht auszuführen. Eine Brauchwasserentnahme ist grundsätzlich zulässig. Die Anforderungen gemäß DIN 1988 Trinkwasser VO sind zu beachten. Brauchwasserentnahmen sind dem Kreis Gütersloh - Abteilung Gesundheit - anzuzeigen.

C. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig sind Flachdach, Pultdach, Satteldach, Zeltdach oder Sheddach. Dachneigungen sind allgemein freigestellt.

1.2 Die Dachgestaltung wird allgemein freigestellt. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen werden ausdrücklich empfohlen.

1.3 Fassadengliederung: Außenfassaden von Hallenbaukörpern (d.h. Fassaden die straßenseitig oder von außerhalb des Gebietes gesehen werden können) sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verstärke, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.

1.4 Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blendendem Licht sind unzulässig. **Hinweis:** entlang der L 757 sind Werbeanlagen nach § 28 StVO (Straßen- und Wegegesetz NRW) in einem Streifen von 20 m, gemessen vom Fahrbahnrand, unzulässig; bis zu einem Abstand von 40 m bedürfen sie der Zustimmung der Straßen-NRW - Ndl. Bielefeld. Eine Beteiligung an den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren ist somit auch weiterhin erforderlich. Eine Baugenehmigungsfreiheit nach § 65 BauO entbindet ebenfalls nicht von der Einhaltung der o.g. straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO

2.1 Einfriedungen sind bis zu 2 m Höhe als Zäune zulässig, diese müssen jedoch mindestens 1,5 m von Straßenbegrenzungslinien zurückgesetzt sein und sind mindestens 2-reihig geschlossen durch Gebölze straßen-/ wegeseitig vorzupflanzen. Sofern an den Landesstraßen neue Betriebe errichtet werden können sind diese Grundstücke zu den Landesstraßen hin mit einer Einfriedung mindestens 1,20 m hoch oder einer sichtabschirmenden Bepflanzung: Mindesthöhe 1,20 m - über Oberkante Fahrbahn - zu versehen.

Entlang der TWE-Eisenbahnstrecke ist im Bereich der Gewerbegrundstücke - jeweils zur Bahnhofsseite hin - ein ständerfester Zaun von 1,5 m Mindesthöhe ohne Öffnungen zu errichten. Ersatzweise erfüllen geschlossene Hallenbaukörper zur TWE-Strecke hin den gleichen Zweck.

3. Ausdrückliche Empfehlungen und Hinweise:

3.1 Grünflächen und Grundstücksflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

3.2 Reservierflächen und zeitweise Betriebsabrischen sollen naturnah als artenreiche, extensiv gepflegte Rasen-/Grünlandgesellschaften, Staudenflur, gelenkte Sukzession o.ä. vorgehalten werden.

3.3 TWE-Eisenbahn:

• Von den an die Eisenbahn angrenzenden Grundstücken darf kein Oberflächenwasser auf das Bahngelände abgeleitet werden.
• An der Grenze angeplanter Zuwuchs ist so zurückzuschneiden, dass der Lichtraum der Bahn und Signallichtern gewahrt bleiben.
• Von der Bahn gehen betriebliche Emissionen (insb. auch nachts) wie das Pfeifen an benachbarten Bahnhöfen und Bodenschütterungen aus. Ansprüche oder Forderungen nach Entschädigung seitens des Anliegers oder seines Rechtsnachfolgers werden ausgeschlossen.

3.4 Abweichungen von den örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NW.

3.5 Zuverhandlungen gegen örtlichen Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden.

D. Darstellungen und katasteramtliche Grundlage ohne Festsetzungen: charakter

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
vorhandene Gebäude
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze

E. Sonstige Hinweise

1. Bodendenkmale: Werden bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodendenkmale (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NW die Entdeckung sofort der Stadt oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld (Tel. 0521/5202025) anzuzeigen und die Entdeckungstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten: Gemäß Altlastenkataster des Kreises Gütersloh sind im Plangebiet keine Altlastlagerungen bekannt. Treten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten auf (z.B. bisher unentdeckte Kontaminationen), ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Gütersloh (Tel.: 05241/85-2740) umgehend zu benachrichtigen.

3. Pflanzliste: standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze

Bäume I. Ordnung, Auswahl:
Eiche
Fraxinus excelsior
Sand-Birke
Weiß-Birke
Waldahorn
Winterlinde
Bäume II. u. III. Ordnung, Auswahl:
Sorbus aucuparia
Feldahorn
Acer campestre
Hainbuche
Traubeneiche
Vogelkirsche
Prunus avium
Sträucher, Auswahl:
Hornstrauch
Cornus mas
Cornus stolonifera
Weißdorn
Schw. Holunder
Rothorn
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Crataegus monog.
Gehölze für Einfriedungen, z.B.:
Buchsbaum
Fuerstia
Hainbuche
Liguster
Rothorn
Weißdorn
Ligustrum vulgare
Fagus sylvatica
Crataegus monog.
Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen, z.B.:
Efeu
Geißblatt
Waldrebe
Kletterhortensie
Knöterich
Wilder Wein
Hydrangea petiolaris
Polygonum aubertii
Parthenocissus tricus.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Gemeinde Verl am 23.07.2006 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 27.07.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Verl, den 30.07.2006 im Auftrage des Rates der Gemeinde
gez. Paul Hemreck DS. gez. S. Großekathöfer
Bürgermeister Ratsmitglied

Frühzeitige Beteiligung der Bürger und der TÖB gemäß § 3(1), 4 BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 26.08.2006 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt durch Auslegung vom 07.09.2006 bis zum 07.10.2006. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.09.2006 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.

DS. Der Bürgermeister
Verl, den 10.10.2006 gez. i.A. Hornuth

Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB

Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 23.07.2006 durch den Rat der Gemeinde Verl.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 27.07.2006 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 06.02.2006 bis 06.03.2006 öffentlich ausgelegt.

DS. Der Bürgermeister
Verl, den 07.03.2006 gez. i.A. Hornuth

Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Gemeinde Verl gemäß § 10(1) BauGB am 06.04.2006 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Verl, den 06.04.2006 DS. im Auftrage des Rates der Gemeinde
gez. Paul Hemreck DS. gez. S. Großekathöfer
Bürgermeister Ratsmitglied

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 11.04.2006 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

DS. Der Bürgermeister
Verl, den 12.04.2006 gez. i.A. Hornuth

Planunterlagen

Planunterlagen: Katasterkarte Maßstab 1:1.000
Mai 2003 (bzgl. Bebauung) Mai 2003 (bzgl. Flurstücksnachweis)

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichungsverordnung vom 18.12.1990 in der z.Zt. gültigen Fassung. Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

Verl, den 07.04.2006 DS. gez. Piepenbrock
Vermessungs-Büro Dipl.-Ing. Piepenbrock

GEMEINDE VERL: Bebauungsplan Nr. 24, „Gewerbegebiet Kaunitz, 11. Änderung“

Übersichtskarte: Maßstab 1:10.000

Gemarkung Bornholte, Flur 11
Gemarkung Liemke, Flur 1 und 2

Katasterkarte im Maßstab 1:2.000 Planformat: 135 x 200 cm

Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
R. Nagelmann und O. Tischmann
Berliner Straße 22, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242/49939 Fax. 05242/400836

Planungsstand: Sitzung 04/2006
Gez.: Be
Bearb.: Na/Be