

STADT VERL: BEBAUUNGSPLAN NR. 79 "Gewerbegebiet Leinenweg-West"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen:
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW S. 729);
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

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

- GEN**
Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, Teilflächen 1 und 2, siehe D.1.
- GRZ 0,8**
Grundflächenzahl GRZ, Höchstmäß (§ 19 BauNVO), hier 0,8
- GHmax. 15,0 m**
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter, hier maximal zulässige Gesamthöhe (z.B. 15,0 m); zur Definition der Höhe siehe D.2.
- a**
Abweichende Bauweise, siehe D.3.
- Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche**
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Begrenzungslinien von Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß-/Radweg**
- 5. Fläche für die Landwirtschaft (§ 9(1) Nr. 18a BauGB)**
Fläche für die Landwirtschaft
- 6. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB i.V.m. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft nach § 9(1) Nr. 20 BauGB**
- 6.1 Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sowie Straßenraumbeleuchtungen:** Für die Beleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu vermeiden.
Hinweise:
 - *Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zuzeit insbesondere Natriumdampfdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.*
 - *Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.*
 - *Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege (Sicherheitsaspekt) begrenzt werden.*
- 6.2 Beleuchtung von Fassaden, Außenanlagen und von privaten und öffentlichen Stellplatzanlagen sowie Straßenraumbeleuchtungen:** Für die Beleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe von maximal 1800 Kelvin (dies entspricht Wellenlängen über 590 Nanometer) zulässig. Eine Lichtstreuung nach oben ist bei Stellplatzanlagen und Straßenraumbeleuchtungen zu vermeiden.
Hinweise:
 - *Marktgängige Leuchtmittel für eine umweltschonende Beleuchtung sind zuzeit insbesondere Natriumdampfdrucklampen und gelbe LED-Leuchten, ggf. ist eine Nachrüstung bei Leuchtmitteln mit Lichtfarbe über 1800 Kelvin durch Filter und Folien möglich.*
 - *Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Anlagen und Flächen hinaus ist zu vermeiden.*
 - *Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege (Sicherheitsaspekt) begrenzt werden.*
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe D.4.
- 8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB**
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeder Art in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Maßangaben in Meter, z.B. 3 Meter

C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne
- Sperpfosten (nachrichtlich)
- Krontraufe, Übernahme aus Luftbild (nicht eingemessen)
- Vorgeschlagene Baumstandorte
- Baumfallbereich, siehe E.5.

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

- 1.1 In beiden Teilbereichen des eingeschränkten Gewerbegebiets (GEN) sind gemäß § 1 Absätze 5, 6, 9 BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:
- a) Tankstellen sind unzulässig
 - b) Selbstständige Schrottplätze sind unzulässig
 - c) Vergünstigungsstätten jeglicher Art und Kinos sind unzulässig
 - d) Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dimeunterkünfte u.ä.) sind unzulässig
 - e) Einzelhandelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher sind unzulässig, ausgenommen sind im Rahmen des § 8 BauNVO:
 - e.1 Verkaufsstellen im Zusammenhang mit Werkstätten für Kraftwagen, Zweiräder, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel u.ä.), Brenn- und Baustoffe sind einschließlich zugehöriger Verkaufs-/Ausstellungsflächen im Rahmen des § 8 BauNVO zulässig.
 - e.2 Verkaufsstellen der sonstigen zulässigen Gewerbebetriebe können ggf. im Rahmen des § 8 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Das angebotene Sortiment muss aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder es muss eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die Verkaufsfläche muss im Sinne des § 8(5) Nr. 1 BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet, Teilbereich 2 (GEN2) sind gemäß § 1(4) BauNVO Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie i. S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Gesamthöhe in Meter ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gesamthöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Die in der Plankarte festgesetzte Höhe kann ggf. durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und durch Baukörper für Gewerbenutzungen mit betriebsbedingt notwendigen Höhenanforderungen (z.B. Schornsteine, Kühltürme, Kranbahnen, Tanks etc.) um bis zu 10 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge und Breite der Gebäude von 50 m überschritten werden darf.

4. Erhalt und fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

- 4.1 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung der standortgerechten Baumhecke. Die festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist durch standortgerechte, heimische Laubgehölze zu ersetzen.

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 Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, anzuzeigen und die Entdeckungsskizze 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521 / 5200250, Fax 0521 / 5200239, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.
- 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. Kampfmittel:** Es besteht bisher kein Verdacht auf Bombenblindgänger. Tiefbauarbeiten sollten jedoch mit Vorsicht durchgeführt werden, da Kampfmittelreste nie völlig ausgeschlossen werden können. Bei Funden von Kampfmitteln ist die örtliche Ordnungsbehörde zu benachrichtigen, die Arbeiten sind aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.
- 4. Ökologische Belange:**
 - Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Die Begrünung von Flachdächern (bei statischer Eignung) und Fassadenbegrünungen werden empfohlen.
 - Der Einbau einer Brauchwasseranlage (Brunnenwasser, Regenwasser) ist unter Beachtung der Sicherheitsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung und DIN 1988 vorzunehmen und dem Wasserversorgungsunternehmen, der Stadt und dem Kreis Gütersloh, Abt. Gesundheit, schriftlich anzuzeigen. Leitungsnetze dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Gebäudes verbunden werden und sind farblich zu kennzeichnen!
 - Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind möglichst weitgehend standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5. Baumfallbereich:** Es wird empfohlen in dem in der Plankarte gekennzeichneten Baumfallbereich keine Gebäude/ Gebäudeteile zu errichten, die für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind. Darüber hinaus sollten Gebäude in diesem Bereich so errichtet werden, dass eine Gefährdung der Benutzer durch umstürzende Bäume und herabfallende Äste ausgeschlossen ist. Dächer und Außenwände sollten entsprechend massiv ausgebildet werden.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Verl am 05.07.2012 beschlossen worden. Dieser Beschluss ist am 25.07.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden. Verl, den 26.07.2012 Im Auftrag des Rats der Stadt gez. Paul Hermeck Bürgermeister DS. gez. V. Manthel Ratsmitglied	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 24.02.2011 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.04.2012 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Verl, den 13.04.2012 Der Bürgermeister gez. I.A. Homuth	Der Rat der Stadt Verl, hat am 05.07.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 25.07.2012 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 06.08.2012 bis 06.09.2012 öffentlich ausliegen. Verl, den 07.09.2012 Der Bürgermeister gez. I.A. Homuth	Der Beschluss des Bebauungsplans vom Rat der Stadt Verl gemäß § 10(1) BauGB am 26.11.2012 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Sitzung beschlossen. Verl, den 26.11.2012 Im Auftrag des Rats der Stadt gez. Paul Hermeck Bürgermeister DS. gez. V. Manthel Ratsmitglied	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 18.12.2012 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, daß der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) BauGB einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Verl, den 19.12.2012 Der Bürgermeister gez. I.A. Homuth	Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: 19.10.2010 (bzgl. Bebauung) 19.10.2010 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Verl, den 01.10.2012 DS. gez. Rötter Vermessungsbüro Piepenbrock/Rötter

II. Ausfertigung

Es wird bescheinigt, dass diese Planungsaufbereitung mit dem Satzungsplan (I. Ausfertigung) übereinstimmt.

.....
Bürgermeister / Amtsleiter

