



HINWEIS:
Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der Landesstraße 851 ansprechen sollen, bedürfen in jedem Einzelfall der Zustimmung des Westfälischen Straßenbaumates Münster

Nicht zulässig sind Betriebe oder Betriebsstellen der Abstandsclassen I bis V sowie Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad

Nicht zulässig sind Betriebe oder Betriebsstellen der Abstandsclassen I bis V sowie Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad

Nicht zulässig sind Betriebe oder Betriebsstellen der Abstandsclassen I bis V sowie Anlagen mit ähnlichem Störungsgrad

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 15 BauNVO

GE Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen Ziffer 1 und 2)

Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche (siehe textliche Festsetzung Ziffer 3)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl, GRZ

1,6 Geschosflächenzahl, GFZ

HGH höchste Gebäudehöhe (in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB, siehe textliche Festsetzung Ziffer 7)

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche (Nutzung siehe Einschieb)

Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Maßnahme zum Schutz zur Pflege u. Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); private Fläche; Zweckbestimmung; Ausgleichsmaßnahme a), siehe textl. Festsetzung u. Planinschreibe

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

zu pflanzender Einzelbaum

Weitere Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen § 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO

Dachneigung Hauptbaukörper, z.B. 0° - 25° Grad +3° Grad Differenz

freizuhaltende Sichtflächen (siehe textliche Festsetzung Ziffer 4)

a) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1 a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Nr. 20 BauGB (siehe textl. Festsetzung a)

Sonstige Planinhalte
(keine Festsetzungen)

Flurgrenze

Flur 43 Flurnummer

Flurstücksgrenze

1133 Flurstücknummer

10 kV-Kabel der VEW

Vorschlag Gebäudestandort

Vorschlag Stellplätze und ihre Anordnung

Vorschlag Standorte von Behindertenstellplätzen

Vorschlag Baumstandorte f. d. Freiflächenbegrünung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe oder Betriebsstellen richtet sich auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nach der Abstandsclassenliste der Abstandsclassen NRW vom 21.03.1990. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsclassen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionschutz sichergestellt ist.

Zulässig gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB); Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauGB); private Fläche; Zweckbestimmung; Ausgleichsmaßnahme a), siehe textl. Festsetzung u. Planinschreibe

Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Darüberhinaus sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für gesundheitliche Zwecke in diesem Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Ausgeschlossen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind: Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

Darüberhinaus sind folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen ausgeschlossen:

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentral- und nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß Teil A der Anlage 1 zum Einzelhandelsrat vom 07.05.1996 (Ministerialamt NW Nr. 38 vom 20.06.1996) unzulässig. Als zentralrelevante Sortimentsgruppen gelten:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Baby-/Kinderartikel
- Bekleidung/Leidwaren/Schuhe
- Unterhaltungselektronik/Computer/Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungsbauher (ohne Möbel)/Haus- und Heimtextilien/Bastelartikel/Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Sportartikel

Nahversorgungs- (ggf. auch zentral-relevante Sortimentsgruppen)

- Lebensmittel/Getränke
- Drogerie/Kosmetik/Haushaltswaren

Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel, der im funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb zulässig.

3. Nebenanlagen gemäß 14 Abs. 2 BauNVO (die der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und Regenwasser dienenden Nebenanlagen) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

4. Die in den Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung zwischen 0,80 m und 2,50 m ständig freizuhalten.

5. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Deckenhöhenplänen der Straßenausbauplanung. Die Oberkante fertiger Erdgeschosdecke darf nicht höher liegen, als 50 cm über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage. Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt im Einvernehmen mit der Gemeinde.

6. Sonnenkollektoren auf den Dächern sind im gesamten Gebiet zulässig.

7. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten höchsten Gebäudehöhen (HGH) beziehen sich auf die Deckenhöhenpläne der Straßenausbauplanung.

8. Im Rahmen der geforderten Anpflanzungen von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Eine Auswahl ist aus folgender Pflanzliste zu treffen:

Buche, Rotbuche, Hainbuche, Sommerlinde, Winterlinde, Stiel-Eiche, Berg-Ahorn.

Die geforderten Anpflanzungen sind innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fachgerecht umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Zusätzlich zu den festgesetzten Pflanzgebieten für Einzelbäume ist je 5 Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbau als Auswahl aus der Pflanzliste der textlichen Festsetzung Nr. 8 auf den Gewerbegrundstücken anzupflanzen. Die geforderten Anpflanzungen sind innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes fachgerecht umzusetzen und dauerhaft zu unterhalten.

10. Als straßenbegrenzende Einfriedigung sind nur standortgerechte Hecken heimischer Arten als Auswahl aus folgender Pflanzliste bis zu 70 cm Höhe zulässig: Rot-Buche, Hainbuche, Feld-Ahorn, Weißdorn, Eibe, Liguster und Buchsbaum. Auf der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze sind transparente bauliche Einfriedigungen wie Maschendrahtzäune u.ä. bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Geschlossene Einfriedigungen wie Mauern, Lamellenzäune u.ä. sind ausgeschlossen. Seitliche und hintere Einfriedigungen aus standortgerechten, heimischen Hecken aus vorgenannter Pflanzliste sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Ausgleichs-, Ersatz- und Minimierungsmaßnahmen gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 BauGB

a) Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Eingrünung und landschaftlichen Einbindung der Gewerbefläche in den Landschaftsraum sowie zur Ausbildung einer Pufferzone zum Entwässerungsgraben an der östlichen Planungsfläche; der Graben weist entlang seiner östlichen Grabenböschung einen gut entwickelten, naturnahen und damit wertvollen Gehölzbestand auf, der durch die gewerbliche Nutzung nicht beeinträchtigt werden soll; die Anlagung der Ausgleichsmaßnahme an diesen Bestand sichert den Erhalt seiner ökologischen Funktionen und seiner Bedeutung als landschaftsgliederndes Element; desweiteren verleiht die Ausgleichsmaßnahme dem nord-süd-orientierten Grünbereich und stärkt damit seine ökologische Wirksamkeit; die Fläche hat eine Größe von ca. 1.135 qm (davon östliche, unveränderte Bestandböschung i ca. 95 qm); im Detail soll der westliche Grabenrand über Böschungsabflachungen und -modellierungen auf ca. 50 m Länge naturnah ausgebildet werden (ca. 240 qm); hinzu kommen gruppenweise Gehölzplantagen aus standortgerechten Gehölzen insbesondere im nördlichen und südlichen Teilbereich der Fläche (ca. 340 qm) und im mittleren Teil der Fläche ein Extensiv-Wiesenbereich mit integriertem, muldenförmig ausgebildeten Überlauf für die Entlastung des Regenwassers in den Entwässerungsgraben (ca. 460 qm); Art und Zweck der Maßnahme werden hiermit bestimmt.

Weitergehende eingriffsmindernde Maßnahmen durch textliche Festsetzungen:

Nr. 6: Zulassung von Sonnenkollektoren zur Energieeinsparung und Ressourcenschonung

Nr. 8/9/10: Verbesserung der landschaftlichen Einbindung der Gewerbebetriebe durch standortgerechte Einzelbaumpflanzungen und Hecken-Einfriedigungen

ABSTANDSLISTE NRW VOM 21.03.1990 (Auszug der Klassen V bis VII)

Abstand	Abstand	Abstand	Abstand	Abstand	Abstand
Nr.	Nr.	Nr.	Nr.	Nr.	Nr.
100	101	102	103	104	105
106	107	108	109	110	111
112	113	114	115	116	117
118	119	120	121	122	123
124	125	126	127	128	129
130	131	132	133	134	135
136	137	138	139	140	141
142	143	144	145	146	147
148	149	150	151	152	153
154	155	156	157	158	159
160	161	162	163	164	165
166	167	168	169	170	171
172	173	174	175	176	177
178	179	180	181	182	183
184	185	186	187	188	189
190	191	192	193	194	195
196	197	198	199	200	201
202	203	204	205	206	207
208	209	210	211	212	213
214	215	216	217	218	219
220	221	222	223	224	225
226	227	228	229	230	231
232	233	234	235	236	237
238	239	240	241	242	243
244	245	246	247	248	249
250	251	252	253	254	255
256	257	258	259	260	261
262	263	264	265	266	267
268	269	270	271	272	273
274	275	276	277	278	279
280	281	282	283	284	285
286	287	288	289	290	291
292	293	294	295	296	297
298	299	300	301	302	303
304	305	306	307	308	309
310	311	312	313	314	315
316	317	318	319	320	321
322	323	324	325	326	327
328	329	330	331	332	333
334	335	336	337	338	339
340	341	342	343	344	345
346	347	348	349	350	351
352	353	354	355	356	357
358	359	360	361	362	363
364	365	366	367	368	369
370	371	372	373	374	375
376	377	378	379	380	381
382	383	384	385	386	387
388	389	390	391	392	393
394	395	396	397	398	399
400	401	402	403	404	405
406	407	408	409	410	411
412	413	414	415	416	417
418	419	420	421	422	423
424	425	426	427	428	429
430	431	432	433	434	435
436	437	438	439	440	441
442	443	444	445	446	447
448	449	450	451	452	453
454	455	456	457	458	459
460	461	462	463	464	465
466	467	468	469	470	471
472	473	474	475	476	477
478	479	480	481	482	483
484	485	486	487	488	489
490	491	492	493	494	495
496	497	498	499	500	501
502	503	504	505	506	507
508	509	510	511	512	513
514	515	516	517	518	519
520	521	522	523	524	525
526	527	528	529	530	531
532	533	534	535	536	537
538	539	540	541	542	543
544	545	546	547	548	549
550	551	552	553	554	555
556	557	558	559	560	561
562	563	564	565	566	567
568	569	570	571	572	573
574	575	576	577	578	579
580	581	582	583	584	585
586	587	588	589	590	591
592	593	594	595	596	597
598	599	600	601	602	603
604	605	606	607	608	609
610	611	612	613	614	615
616	617	618	619	620	621
622	623	624	625	626	627
628	629	630	631	632	633
634	635	636	637	638	639
640	641	642	643	644	645
646	647	648	649	650	651
652	653	654	655	656	657
658	659	660	661	662	663
664	665	666	667	668	669
670	671	672	673	674	675
676	677	678	679	680	681
682	683	684	685	686	687
688	689	690	691	692	693
694	695	696	697	698	699
700	701	702	703	704	705
706	707	708	709	710	711
712	713	714	715	716	717
718	719	720	721	722	723
724	725	726	727	728	729
730	731	732	733	734	735
736	737	738	739	740	741
742	743	744	745	746	747
748	749	750	751	752	753
754	755	756	757	758	759
760	761	762	763	764	765
766	767	768	769	770	771
772	773	774	775	776	777
778	779	780	781	782	783
784	785	786	787	788	789
790	791	792	793	794	795
796	797	798	799	800	801
802	803	804	805	806	807
808	809	810	811	812	813
814	815	816	817	818	819
820	821	822	823	824	825
826	827	828	829	830	831
832	833	834	835	836	837
838	839	840	841	842	843
844	845	846	847	848	849
850	851	852	853	854	855
856	857	858	859	860	861
862	863	864	865	866	867
868	869	870	871	872	873
874	875	876	877	878	879
880	881	882	883	884	885
886	887	888	889	890	891
892	893	894	895	896	897
898	899	900	901	902	903
904	905	906	907	908	909
910					