

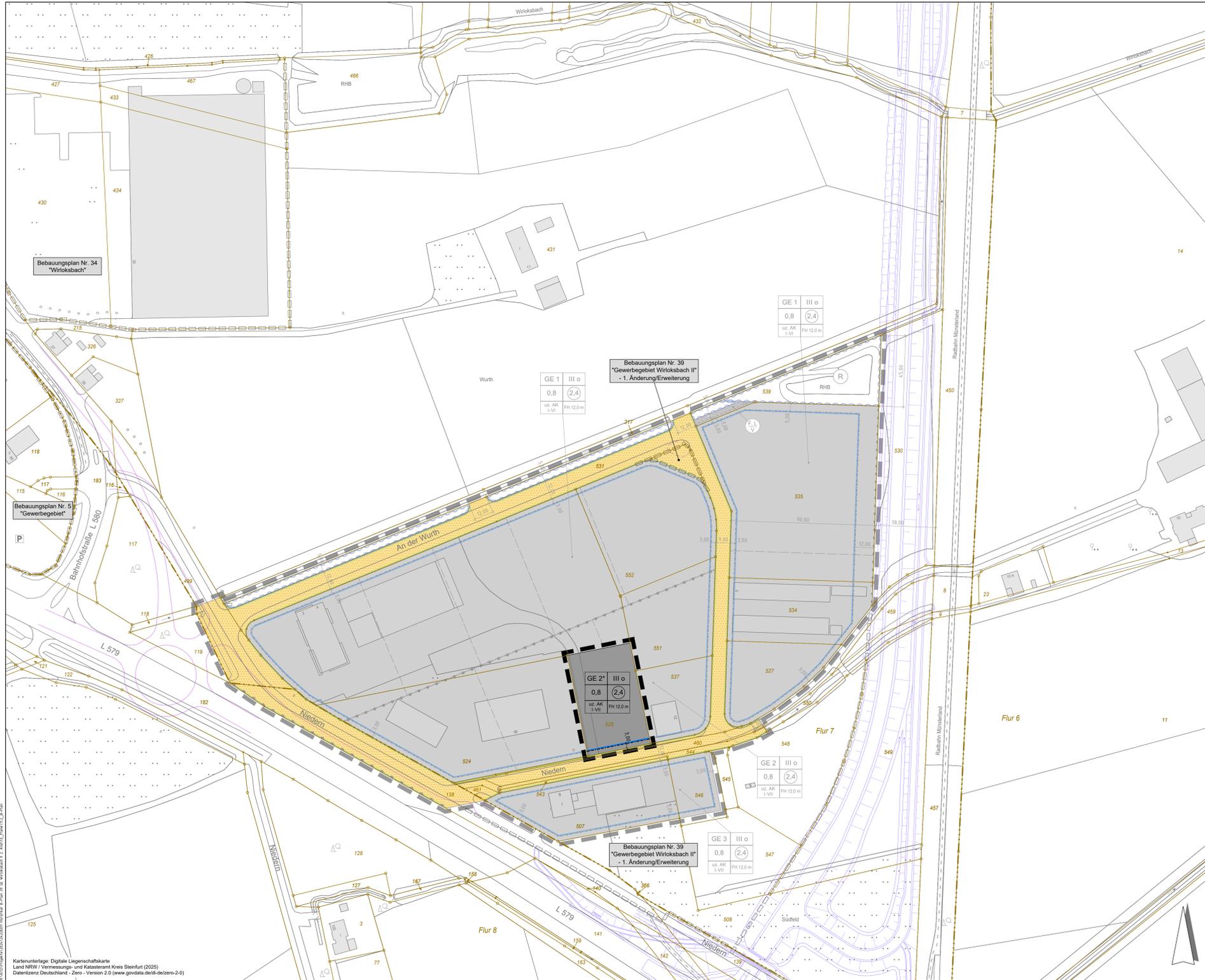


STADT HORSTMAR

Bebauungsplan Nr. 39

"Gewerbegebiet Wirloksbach II"

- 2. Änderung



FESTSETZUNGEN gemäß Planzeichenverordnung (gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

2,4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FIH Firsthöhe (maximal - in Meter über Oberkante Fertigfußboden) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

uz AK I-VII unzulässige Abstandsflächen gemäß Abstandsliste 2007

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

■ Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

▲ Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

R Zweckbestimmung Hochwasserrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Sonstige Planzeichen

■ Mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, DARSTELLUNGEN

- Gebäude Katasterbestand
- benachbarte Bebauungspläne
- Verkehrsanlagen aus Neubau der L 580 Ortsumgehung Horstmar (RE-Vorentwurf, RE + Richtlinien zum Planungsprozess und für die einheitliche Gestaltung von Einbuhrunterlagen im Straßenbau)
- Verkehrsanlagenkonzept (u.a. zum Anschluss an L 579)
- geplante Grundstücksgrenzen
- ▲** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zum Neubau der L 580 Ortsumgehung Horstmar (RE-Vorentwurf)

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geltenden Fassung
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geltenden 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 geltenden Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der zuletzt geltenden Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)** in der Fassung vom 28.12.2016 (GV. NRW. 2016 S. 1162), in der zuletzt geltenden Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 248), in der zuletzt geltenden Fassung
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung (Abstandsrisse)**, Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (MBl. NRW. 2007 S. 659)

FESTSETZUNGEN Textl. Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Der Planbereich ist gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandsrisse vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Planzeichnung festgelegten Abstandsrisse.
 - Gemäß § 31 (1) BauGB sind in den Gewerbegebieten GE 1 ausnahmsweise die Betriebsarten der Abstandsrisseklasse V zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
 - Gemäß § 31 (1) BauGB sind in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 ausnahmsweise die Betriebsarten der Abstandsrisseklasse VI zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
 - Abweichend von Nr. 1 a) sind in den Gewerbegebieten GE 1 ausnahmsweise die in der Abstandsrisse 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsrisseklasse IV zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
 - Abweichend von Nr. 1 b) sind in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 ausnahmsweise die in der Abstandsrisse 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der Abstandsrisseklasse V zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
- Im gesamten Planbereich sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Horstmar vom Juni 2018 unzulässig (Ansielungsregel 1).

Im gesamten Planbereich sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente) nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Horstmar vom Juni 2018 unzulässig (Ansielungsregel 2).

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Horstmar vom Juni 2018 sind unterhalb der Großfläche im Sinne des § 11 (3) BauNVO zulässig (Ansielungsregel 3).

Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben im Planbereich mit nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Sortimenten nach dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Horstmar vom Juni 2018 zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist, die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großfläche nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird (Ausnahmsregelung 1-3).
- Betriebsbereiche gemäß § 3 (5a) BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dieser unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, sind unzulässig. (§ 1 (9) i.V.m. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO alle nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die für das GE 2 getroffenen Festsetzungen gelten auch für das GE 2'. Abweichend von Nr. 4 sind gemäß § 1 (6) i.V.m. (9) BauNVO in den Gewerbegebieten GE 2' allein Anlagen für kirchliche Zwecke gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die weiteren allgemeingültigen Festsetzungen gelten unverändert.
- In den Gewerbegebieten GE 3 sind gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 und 3 nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Gebäude sind in "offener Bauweise" zu errichten. Abweichend von § 22 (2) BauNVO ist gemäß §§ 22 (4) BauNVO eine Überschreitung von 50,00 m Baukörperlänge zulässig.
- Die Flächen für die Wasserwirtschaft sind von baulichen Anlagen vollständig freizuhalten.
- Auf Pkw-Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NRW ist für jeweils 5 Stellplätze mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum in einer Mindestpflanzhöhe von mindestens 16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumgruben sind in einer Mindestgröße von 2 m x 2 m und 1 m Tiefe auszuführen.
- Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen gemäß § 13 BauO NRW nur an der Stelle der Leinwand zulässig. Sie sind auch dann an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schilder, Dachaufbauten, Pykone etc.) zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlage die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Die grau abgebildeten Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans gelten unverändert - jedoch mit der Ergänzung der Festsetzung Nr. 4a - weiter.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungslage sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungslage vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
- Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Tel. 02331/6927-3885 Technische Einsatzleitung (Mo., Di. 7:30-18:15 Uhr, Mi.-Fr. 7:30-15:45 Uhr) Tel. 02931/82-2281 nach Dienst, bei aktuellen Munitionsfunden.
- Werbeanlagen sind gemäß §§ 25, 28 StrWG NRW im 20 m Bereich zur Landesstraße nicht erlaubt. Bis 40 m Abstand zur Fahrbahn bedarf es einer Zustimmung des Straßenbaustrahrs.
- Durch eine Bauteilregelung mit Baufeldräumung in der Zeit vom 01.08. bis 28.02. können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG vermieden werden. Sollte von dem genannten Bauteilfenster abgewichen werden, ist eine vorherige Kontrolle des Baufeldes durch einen Fachgutachter auf aktuelle Vogelbruten notwendig.
- Horstmarer Sortimentliste (Einzelhandelskonzept für die Stadt Horstmar, Juni 2018) nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
 - Backwaren / Konditorwaren
 - Blumen / Schnittblumen
 - Drogeriewaren und Körperpflegeartikel
 - Fleischwaren
 - Getränke
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Parfümerie und Kosmetikartikel
 - Pharmazeutische Artikel
 - Reformwaren
 - Tabakwaren
 - Zeitungen / Zeitschriften
 zentrenrelevante Sortimente
 - Bekleidung
 - Bettwaren
 - Bücher
 - Elektrokleingeräte
 - Elektronik / Multimedia
 - Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren
 - Handarbeitswaren / Kurzwaren
 - Heim- und Kleintierfutter
 - Heimtextilien
 - Hobbyartikel
 - Kunstgegenstände und Antiquitäten
 - Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
 - Lederwaren / Taschen / Koffer
 - Medizinische und orthopädische Artikel
 - Musikinstrumente
 - Papier / Büroartikel / Schreibwaren
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sportartikel
 - Sportbekleidung und -schuhe
 - Uhren / Schmuck
 - Wohndekorationsartikel
 - Zoologische Artikel
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Stadt Horstmar, Fachbereich 3: Plänen / Bauen / Wohnen, Kirchplatz 1-3, 48612 Horstmar eingesehen werden.

VERFAHRSVERMERKE

Der Rat der Stadt Horstmar hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Horstmar, den

..... (Bürgermeister) (Siegel)

Der Rat der Stadt Horstmar hat in seiner Sitzung am dem Entwurf dieses Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans und der Begründung wurden im Internet veröffentlicht und haben vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum.

Horstmar, den

..... (Bürgermeister) (Siegel)

Der Rat der Stadt Horstmar hat in seiner Sitzung am dem geänderten Entwurf dieses Bebauungsplans zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom bis zum Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Horstmar, den

..... (Bürgermeister)

Der Rat der Stadt Horstmar hat diesen Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Horstmar, den

..... (Bürgermeister) (Siegel)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft getreten.

Horstmar, den

..... (Bürgermeister) (Siegel)

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplans nicht geltend gemacht worden.

Horstmar, den

..... (Bürgermeister)

Stadt Horstmar

Bebauungsplan Nr. 39

"Gewerbegebiet Wirloksbach II"

- 2. Änderung

Entwurf M. 11.000

Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte (Schwarz-Weiß) Land NRW (2025)
 Datenerzeuger: Deutschland - Zero - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-delzero-2.0)

Plan-Nr.: 24.228.011
 Ortsnr.: 15.01.2025

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
 49886 Osnabrück
 E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1519-0
 Telefax (0541) 1819-111
 Internet: www.pbh.org

pbh
 PLANUNGSBÜRO HAHM