

Gemeinde Senden

Ortsteil Bösensell

Bebauungsplan "Gewerbebetrieb Weseler Straße (Rohlmann)"

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 36, vom nördlichsten Flurstückspunkt des Flurstückes 36, durch das Flurstück 34 auf den nördlichsten Flurstückspunkt des Flurstückes 33, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 33, 55 und 56;

im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstückes 56 und durch die nordöstliche Grenze des Flurstückes 32;

im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 32;

im Westen: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 32, 35 und 36.

Gemarkung: Bösensell

Flur: 26

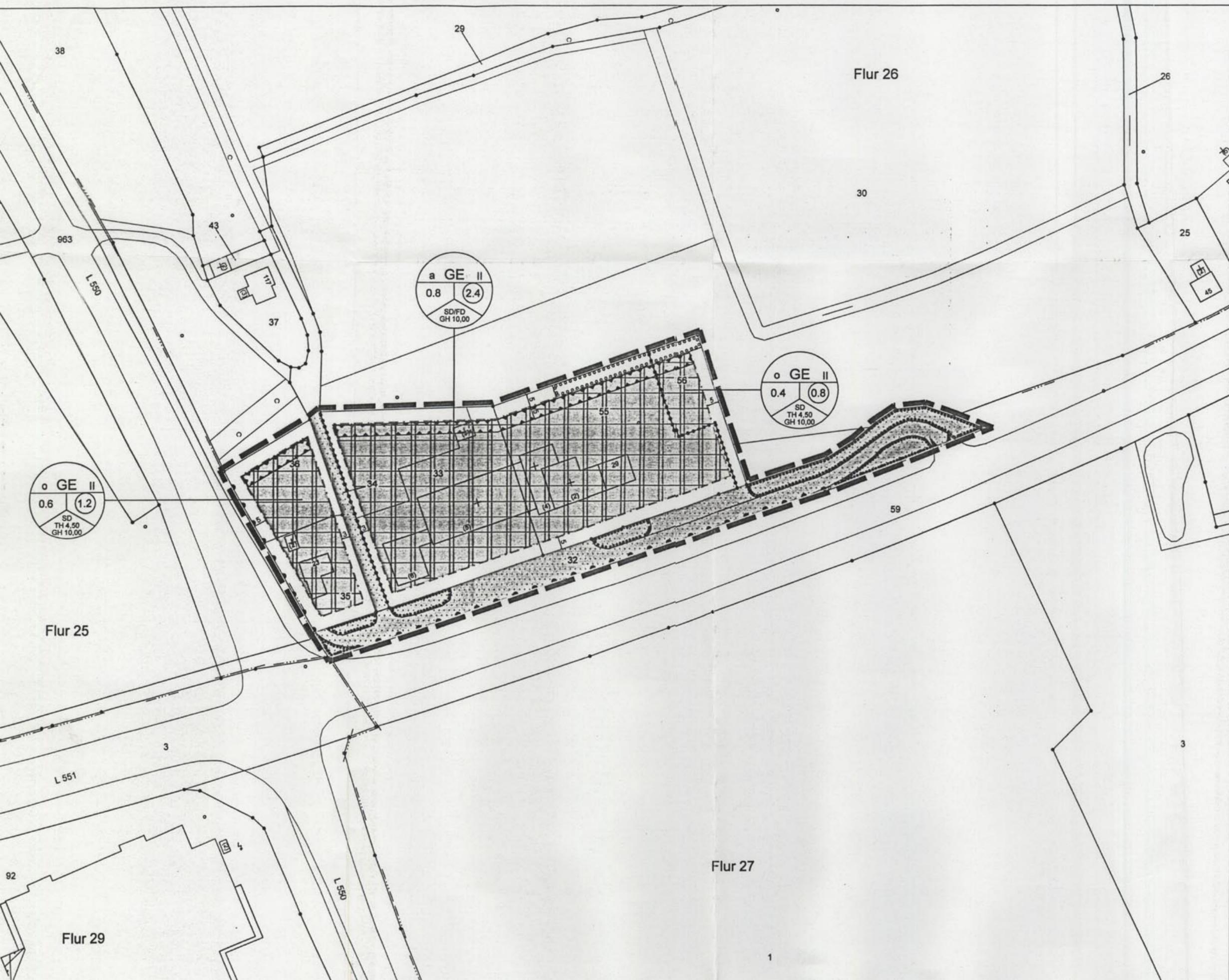
Flurstücke: 32, 33, 34 tlw., 35, 36, 55 und 56

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Nutzungsplan
- B. Rechtsgrundlagen
- C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen
- D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

Begründung



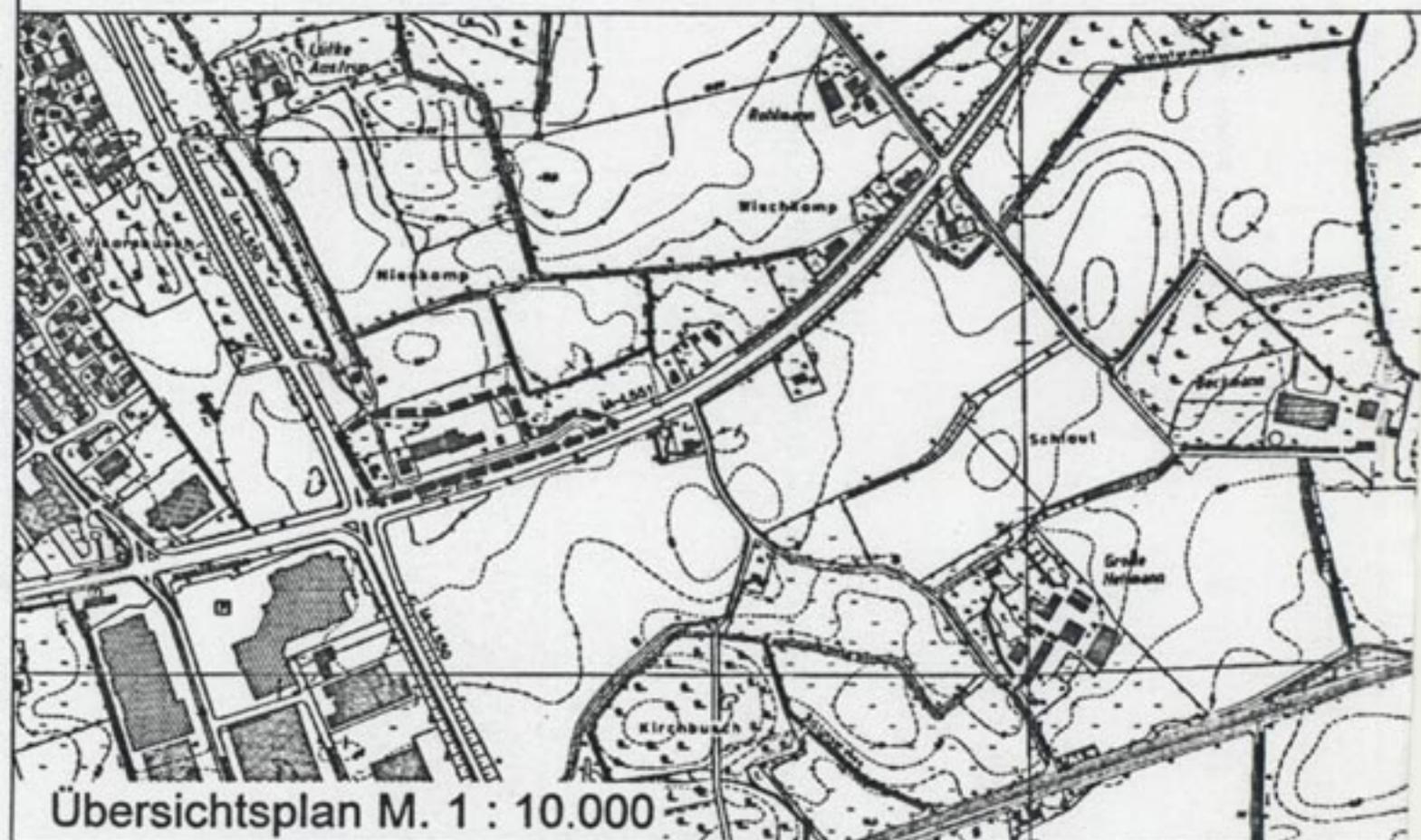
Gemeinde Senden

Ortsteil Bösensell

Bebauungsplan

"Gewerbebetrieb Weseler Straße (Rohlmann)"

Verfahrensstand:
Satzungsfassung

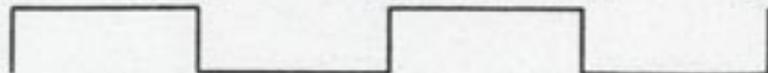


Übersichtsplan M. 1 : 10.000

F:\Cad\Projekte\Senden\Weseler-Str\B-Plan\SatzFass

13.11.2006

0 20 40 60 80m



Maßstab im Original 1 : 1000

13.11.2006



Nord

Drees



Huesmann

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt
www.dhp-sennestadt

Alle Zeichnungen, Entwürfe und Planunterlagen unterliegen dem Urheberrecht! Weitergabe, Vervielfältigung, Verwertung des Inhalts ist nur mit Zustimmung von DHP gestattet.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Abgrenzungen gem. § 9 (7) BauGB

■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

••••• Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von
Baugebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

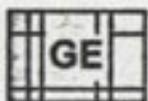
- soweit sich diese durch Zeichen, Raster und dergl. eindeutig ergeben -

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel für die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



In dem Plangebiet wird auf der Grundlage der BauNVO für die bestehenden und geplanten Bauvorhaben der Betriebe festgesetzt:



Gewerbegebiet - GE - gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5), (6), (9) BauNVO

Zulässig sind:

- Fuhrunternehmen / Busunternehmen,
- Kraftfahrzeug - Werkstatt
- Baustoffhandel,
- Möbelrestauration mit Verkauf von restaurierten Möbeln begrenzt auf eine Verkaufsfläche von 700 m²
als Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO
- Tankstelle als Betriebstankstelle mit Waschanlage gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO

Zulässig sind als Ausnahme:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO (außer Einzelhandelstätigkeiten im o.g. Sinne wie Baustoffhandel sowie dem Verkauf von restaurierten Möbeln stehen)
- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Tankstellen (außer Betriebstankstelle) gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO

Auch als Ausnahme sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung)

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ -
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 (2) - (6), 17, 19 und 20 BauNVO

(Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.)

z.B. 0.6 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. (1.2) maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

Zahl der Vollgeschosse - VG - im Sinne des § 2 (5) BauONRW
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 20 (1) BauNVO

II Zahl der VG als Höchstmaß, zulässig sind höchstens 2 VG

Höhen baulicher Anlagen
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO

z.B. TH Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage - Traufhöhe - TH - (in Metern)
Der Traufpunkt wird gebildet durch die Schnittlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

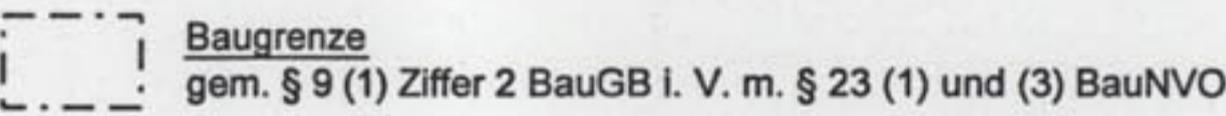
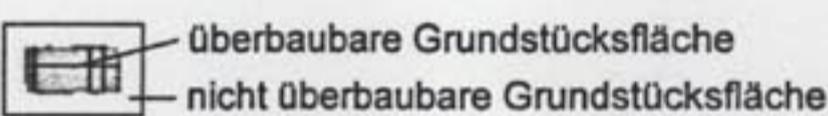
GH Maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage - Gebäudehöhe - GH - (in Metern)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss/Attika bzw. fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die gemittelte Höhe der nächstgelegenen öffentlichen, fertig ausgebauten Verkehrsfläche im Bereich der ihr zugeordneten Grundstücksgrenze. Die zur Ermittlung der Bezugspunkthöhen erforderlichen Höhenangaben für die öffentlichen Verkehrsflächen sind dem Ausbauplan zu entnehmen.

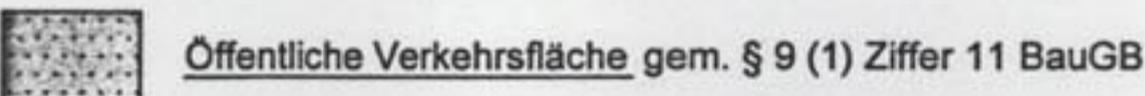
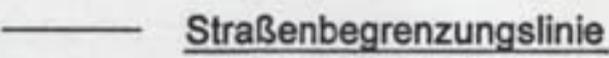
C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen, Mindest- und Höchstmaße für Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke gem. § 9 (1) Ziffer 2 und 3 BauGB

Bauweise gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO

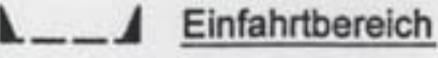
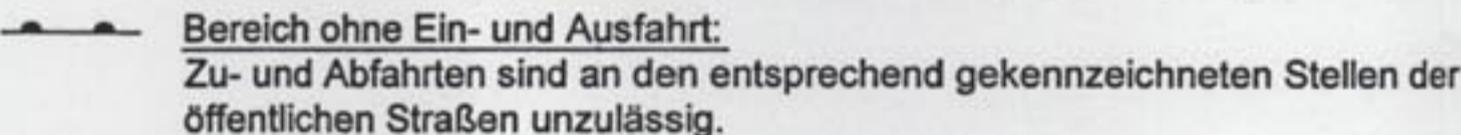
- o offene Bauweise
- a abweichende Bauweise
(In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50 m zulässig.)



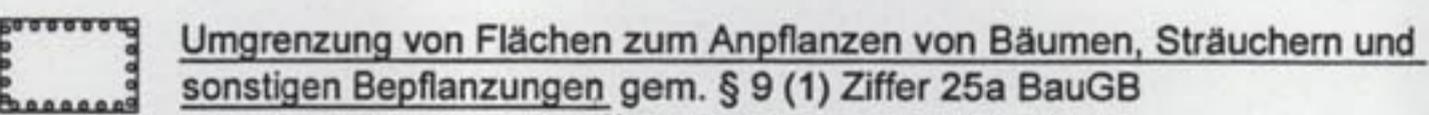
C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



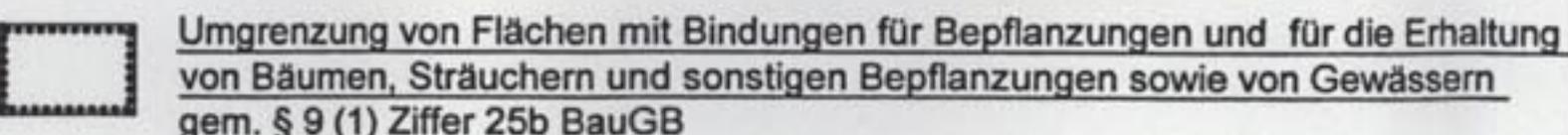
Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB



C.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB



Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern, (Pflanzverband der Sträucher mindestens 1,00 x 1,00 m, Pflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher / Heister, Bäume Stammumfang 18 - 20 cm) zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.



C.7 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Die in dem Plangebiet genehmigten gewerblichen Nutzungen sind bauplanungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich allgemein zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind bei Neubauten, Nutzungsänderungen, wesentlichen Umbauten und Erweiterungen der genehmigten Nutzungen Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen, die einen ausreichenden Schutzniveau für Wohnbebauung (Flurstück 37) im Sinne der Einhaltung der Schutzansprüche für Wohnnutzung im Außenbereich (Mischgebiets-Anspruch) von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts sicherstellen (aktive Schutzmaßnahmen im Sinne von baulicher Abschirmung / Einhausung). Es sind Maßnahmen zur Organisation des Betriebsablaufes im Sinne der Verortung von lärmintensiven Vorgängen auf die dem Immissionsort abgewandten Seite vorzusehen.

Der Nachweis über die Einhaltung der o.g. Richtwerte ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

C.8 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONRW (örtliche Bauvorschriften)

Werbeanlagen

Mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind nur zulässig,

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche,
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über die Attika hinausreichen,
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht betrieben werden sollen.

Freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind nur zulässig als Hinweis an der Stätte der Leistung bzw. für den Suchverkehr, wenn

- nicht mehr als eine Anlage je Betriebsgrundstück errichtet wird;
- der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Werbeanlage mindestens 2,00 m beträgt;
- die Gesamtfläche dieser Anlage 1,50 m² nicht überschreitet;
- sie eine Gesamthöhe von 2,50 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreitet.

Fahnen als freistehende Werbeanlagen im Sinne des § 13 (1) BauONRW sind zusätzlich nur zulässig, wenn

- nicht mehr als 4 Stück je Betriebsgrundstück errichtet werden;
- sie eine Gesamthöhe von 6,00 m über der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche nicht überschreiten;
- sie eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.

Betriebe und Betriebsteile dürfen bei Dunkelheit nicht angestrahlt werden. Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zum Zwecke des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen) sind als Ausnahme zulässig.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen innerhalb des 20 m Bereiches der L 551 bedarf jede einzelne Werbeanlage eines Genehmigungs- / Zustimmungsverfahrens durch den Straßenbaulastträger.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahrbahnrand der L 550.

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 550 / L 551 zugewandt werden sollen, sind im 20 m Bereich der L 550 / L 551 nicht zulässig.

Dachgestaltung

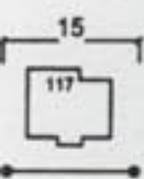
Dachformen und Dachneigung

FD Flachdach (0° bis 15° Dachneigung)

SD Satteldach (35° bis 50° Dachneigung)

Sonderdachformen (z.B. Pultdach, Tonnendach) sind zulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

B. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 BGBl. I S. 1818).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S.1818),

Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 498),

Landeswassergesetz (LWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV NRW S. 463).

Anmerkung:

Zu widerhandlungen gegen die gem. § 86 BauONRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauONRW und können gem. § 84 (3) BauONRW als solche geahndet werden.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zurzeit gültigen Fassung.

Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:

(bzgl. Bebauung) Dezember 2003

(bzgl. Flurstücksnachweis) Dezember 2003

Die Festlegung der städtebaulichen Pläne i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

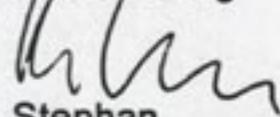
Coesfeld, den

Kreis Coesfeld - Katasteramt
Ltd. Kreisvermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses der Gemeinde Senden vom 04.12.2003 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 10.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 11.12.2006

In Vertretung



Stephan
Beigeordneter



Bürgermeister

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.09.2006 bis 06.10.2006 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 11.12.2006

In Vertretung



Stephan
Beigeordneter

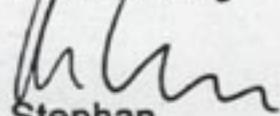


Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Senden vom 14.12.2006 als Satzung beschlossen worden.

Senden, den 15.12.2006

In Vertretung



Stephan
Beigeordneter

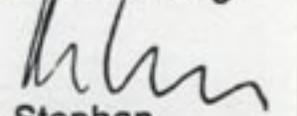


Bürgermeister

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereithalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 20.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Senden, den 21.12.2006

In Vertretung



Stephan
Beigeordneter



Bürgermeister