

A. Zeichnerische Festsetzungen

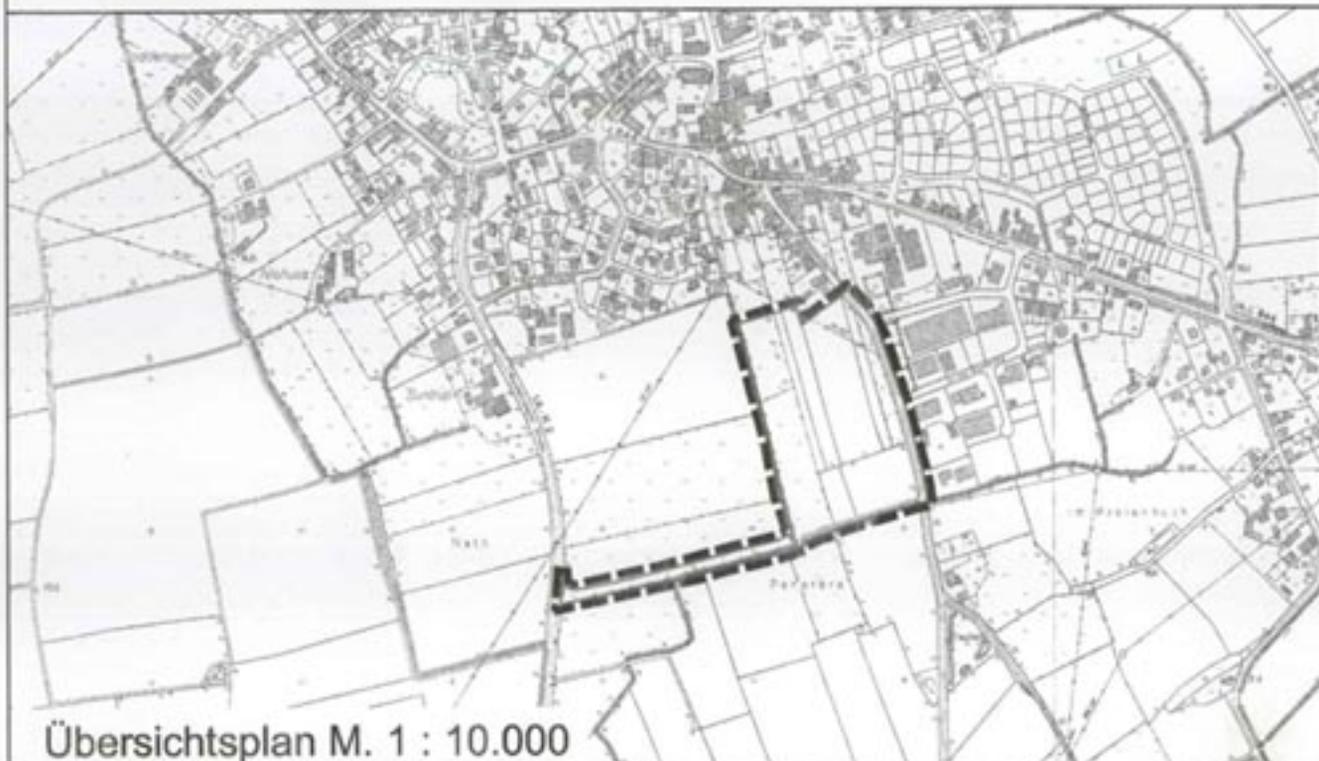


Gemeinde Senden

Ortsteil Ottmarsbocholt

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ottmarsbocholt / Ketternkamp"

Verfahrensstand:
Satzung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

F:\Cad\Projekte\Senden\Ottmarsbocholt\GE-Ottm-Ketternkamp\Satz-Fass

10.07.2008Mü.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000

10.07.2008



Norden

Drees  **Huesmann**
Planer

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

Gemarkung: Ottmarsbocholt

Flur: 14 und 16

Flurstücke: 88, 91, 62, 61, 24, 23, 82, 20, 67, 5, 66, und 2/1

Gebietsabgrenzung:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 89, 90, 29/1 und 74, durch die westliche und südliche Grenze des Flurstückes 76, das Flurstück 20 (Brakelstraße) querend der Flur 16;
- im Osten: durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 84 (tlw.), 350, 343, 344, 345, 346, 79, 78, 308, 476 der Flur 13, der westlichen Grenzen der Flurstücke 96, 97, 98 und 109 der Flur 14,
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 1 der Flur 14, durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 79 und 84 der Flur 16; der nördlichen Grenzen der Flurstücke 11, 29 und 58 der Flur 15,
- im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes 295 (tlw. - Nordkirchener Straße K 2) der Flur 19, durch eine im Abstand von ca. 15 - 18 m gezogene Parallele der nördlichen Grenzen der Flurstücke 58, 29 und 84 auf dem Flurstück 51, durch die östliche Grenze der Flurstücke 51, 52 und 86 (tlw.) der Flur 16.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

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

—●—●—●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: unzulässige Abstandsklassen)

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

Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise



GE(N) Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4), (5), (6) und (9) BauNVO

Innerhalb der gegliederten GE(N)-Gebiete

GE(N) - unzulässige Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-V bzw.

GE(N) - unzulässige Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI

sind Betriebe und Anlagen unzulässig, wenn sie der jeweiligen Abstandsklasse der Abstandstabelle des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MÜNLY NRW V-3-8804.25.1) zuzuordnen sind. Betriebe und Anlagen dieser Abstandsklassen sind ausnahmsweise zulässig, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können.

GE(N)* Innerhalb der GE(N)*-Gebiete sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I-VI sowie geruchsintensive Betriebe und Anlagen (nach Geruchsimmisions-Richtlinie -GIRL- oberhalb von 0,10 Immissionswert der Jahresstunden bis 0,15 Immissionswert der Jahresstunden an relativer Geruchswahrnehmungshäufigkeit) der Abstandsklasse VII unzulässig.

Zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO, Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO.

ausnahmsweise zulässig sind:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden errichtet werden gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO,

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

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

Einzelhandelsgeschäfte / Verkaufsstellen der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO, wenn die Verkaufsfläche nicht größer als 100 qm ist und diese mit einer Produktionsfläche eines Gewerbebetriebes aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO im Zusammenhang steht und diese in der Grundfläche untergeordnet ist,

Ausstellungsflächen, Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen.

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO:

Tankstellen (ohne Betriebstankstellen) gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO.

unzulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die 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.

unzulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO:

Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl, Baumassenzahl

0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

9,0 maximale Baumassenzahl (BMZ)

Im Einzelfall kann eine Ausnahme gemäß § 17 (2) von den in § 17 (1) BauNVO genannten Festsetzungen zugelassen werden.

Höhe der baulichen Anlagen

GH 13,00

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 13,00 m, gemessen von der Oberkante der angrenzenden erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Mittelachse) auf die senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufende Mittellinie (Grundstücksachse) des jeweiligen Baugrundstückes.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlage darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um 2,00 m überschritten werden, wobei ein Rücksprung von der Außenkante der Traufe, des Ortanges bzw. der Attika eingehalten werden muss.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a abweichende Bauweise

In Abweichung von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit größeren Abmessungen (Länge und Breite) als 50,0 m zulässig.

--- Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.



überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

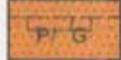
C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Bauliche Anlagen nach § 6 (11) BauO NRW (z.B. Garagen und Carports) sind allgemein zulässig, wenn sie einen seitlichen und hinteren Mindestabstand von 1,00 m zur Verkehrsfläche und/oder öffentlichen Grünfläche einhalten und mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern eingegrünt werden und diese dauerhaft unterhalten werden. Stellplätze sind auch direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Gemäß § 9 (1) Ziffer 11 BauGB sind pro Grundstück max. 2 Zu- und Abfahrten (Gesamtbreite maximal 13,00 m) zulässig.

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig.

C.6 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsflächen

Die dargestellten Aufteilungen der öffentlichen Verkehrsflächen (Fahrbahn, öffentliche Parkflächen -P-, Baumanpflanzungen/Grün -G- usw.) haben nur nachrichtliche Bedeutung. Die endgültige Festlegung der Gestaltung erfolgt im Zuge der Straßenausbauplanung auf der Grundlage des Bebauungsplanes und der textlichen Festsetzungen.



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F,R

Fuß- und Radweg

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB



Öffentliche Grünflächen



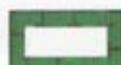
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (Das Regenrückhaltebecken innerhalb der Grünfläche gilt als Vormerkung).

C.8 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 (1) Ziffer 16 BauGB



Wasserflächen (Graben)

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



Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Maßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- weitestgehender Erhalt der vorhandenen Bäume an der Brakelstraße,
- Anlage von Extensivrasenflächen und Anpflanzung von Gruppen aus 15 heimischen, großkronigen Laubbäumen im Grünbereich am Regenrückhaltebecken.

Diese Flächen werden sämtlichen Baugrundstücken und Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen sind, gem. § 8a (1) Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

Der nicht innerhalb des Plangebietes zu erbringende Ersatz der für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird gem. § 1a (3) BauGB i. V. mit § 9 (1a) BauGB in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Coesfeld auf einer noch zu bestimmenden externen Kompensationsfläche im Gemeindegebiet in einer Höhe von 84.240 Wertpunkten erbracht.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Fuß- und Radwege

Die Oberflächen der Fuß- und Radwege, die öffentlichen Park- und Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenteil und einer Fugenfällung aus Kiessand, Splitt o.ä.) herzustellen.

Öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes

Die Grünfläche ist als Anlage von Extensivrasen und mit Anpflanzung von sieben heimischen, mittelkronigen Laubbäumen herzustellen.

Grünstreifen entlang der südlichen Plangebietsgrenze

Der Grünstreifen ist als Wegebegleitgrün mit heimischen, standorttypischen Gehölzen zu bepflanzen.

D. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 13 und 86 BauO NRW

Dachform/ GD / FD Als Dachform ist das geneigte Dach (Satteldach, Walmdach, Krüppelneigung: walmdach und Pultdach - auch gegenläufiges Pultdach) mit einer Dachneigung von 15 - 38° und das Flachdach zulässig.

Einfriedungen: An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als lebende Hecken, Holzzäune oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Im Bereich von Ein- und Ausfahrten darf aus Gründen der Verkehrssicherheit die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind zulässig:

- bis zu einer Gesamtgröße von 5 % der jeweiligen Fassadenfläche,
- wenn sie an der Fassade angebracht sind und nicht über den First/Attika hinausreichen,
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 8,0 m über dem Gelände z.B. an Masten, an Seilen errichtet werden,
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und/oder Signalfarbe betrieben werden sollen.

Zulässig sind beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).

Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In den Einmündungsbereichen von der Nordkirchener Straße und Brakelstraße in das Bebauungsplangebiet ist je ein Werbepylon zulässig, soweit es sich um Werbeanlagen für die im Plangebiet ansässigen Betriebe handelt. Die Oberkante des Werbepytons darf eine Höhe von 10,00 m über fertig ausgebaute Straße nicht überschreiten.

Versiegelung: Flächen für Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.).

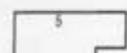
E. Kennzeichnungen

Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind gem. § 9 (5) Ziffer 2 BauGB

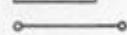
Das gesamte Plangebiet liegt über den Bergwerksfeldern "Ottmarsbocholt 8" und "Ottmarsbocholt 9" der Deutschen Steinkohle AG.

F. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

26

Flurstücksnummer



mögliche Grundstückseinteilung



Sichtdreiecke

Die innerhalb der Sichtdreiecke liegenden Grundstücke sind von Gegenständen, baulichen Anlagen und Bewuchs über 0,70 m Höhe, bezogen auf die Fahrbahnoberfläche ständig freizuhalten. Sichtbehinderndes Gelände ist ggf. abzutragen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Coesfeld umgehend zu verständigen.

Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Coesfeld Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);

Die 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);

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

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV NRW S. 708).

Anmerkung:

Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW 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) Januar 2007 (bzgl. Flurstücksnachweis) Januar 2007

Die Festlegung der städtebaulichen Planung 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 des Rates der Gemeinde Senden vom 23.08.2007 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 27.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 05.09.2008 In Vertretung



Bürgermeister

(Stephan)
Beigeordneter

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.05. bis 13.06.2008 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 02.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

Senden, den 05.09.2008 In Vertretung



Bürgermeister

(Stephan)
Beigeordneter

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.94 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Senden am 04.09.2008 als Satzung beschlossen worden.

Senden, den 05.09.2008 In Vertretung



Bürgermeister

(Stephan)
Beigeordneter

Der Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ottmarsbocholt / Kettenkamp" wird hiermit ausgefertigt. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 BauGB wird unverzüglich durchgeführt.

Senden, den 05.09.2008 In Vertretung



Bürgermeister

(Stephan)
Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am 10.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Senden, den 05.09.2008 In Vertretung



Bürgermeister

(Stephan)
Beigeordneter