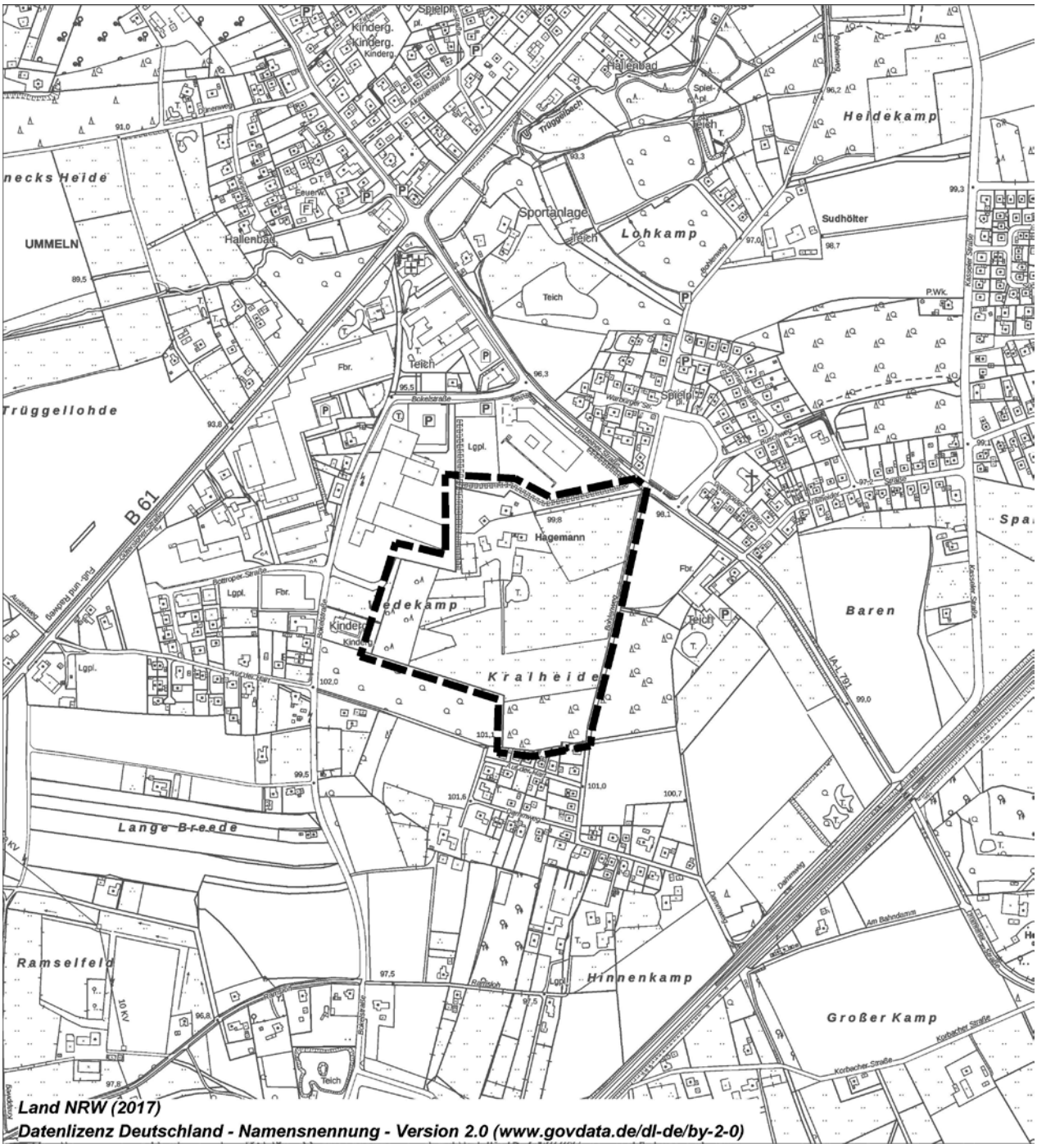
Anlage

B	**Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“** **-Vorentwurf- (Stand September 2017)** • **Übersichtsplan** (ohne Maßstab) • **Bestandsplan** (ohne Maßstab) • **Gestaltungsplan** (ohne Maßstab) • **Nutzungsplan** (ohne Maßstab) • **Angabe der Rechtsgrundlagen** • **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise**

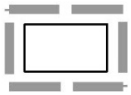
Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“
-Vorentwurf- (Stand September 2017)
Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“
-Vorentwurf- (Stand September 2017)
Bestandsplan (ohne Maßstab)

Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“
Bestandsplan - Legende

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

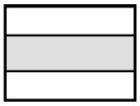


Grenze der vorhandenen
Bebauungspläne

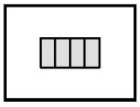
Wohngebäude

Gewerbegebäude

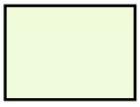
Nebengebäude / Stall / Scheune



Private Zuwegungen / Hofflächen

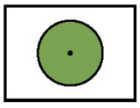


Stellplätze



private Grundstücksfläche / Garten

Landwirtschaftliche Fläche



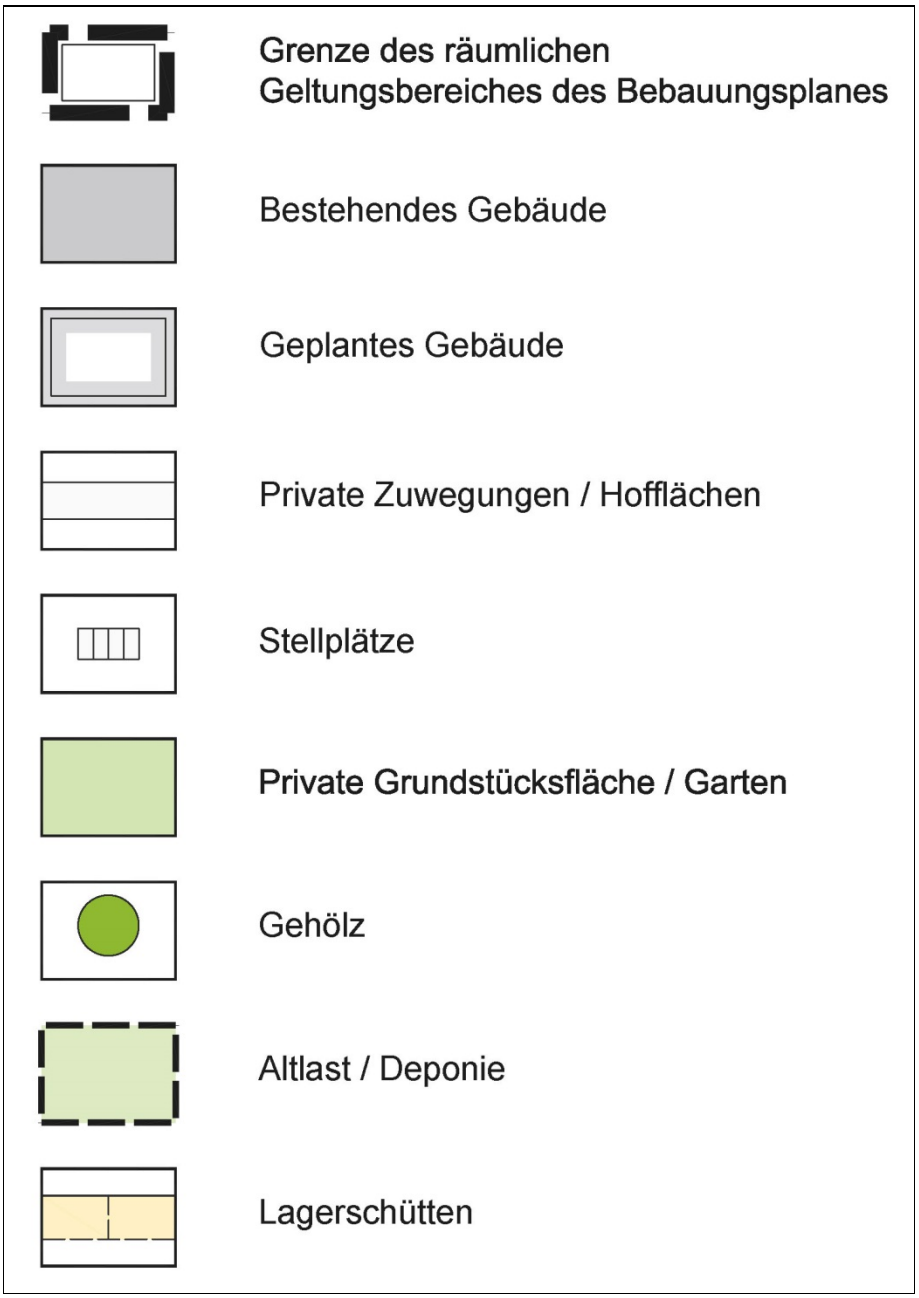
zu erhaltender Baum

Waldfläche

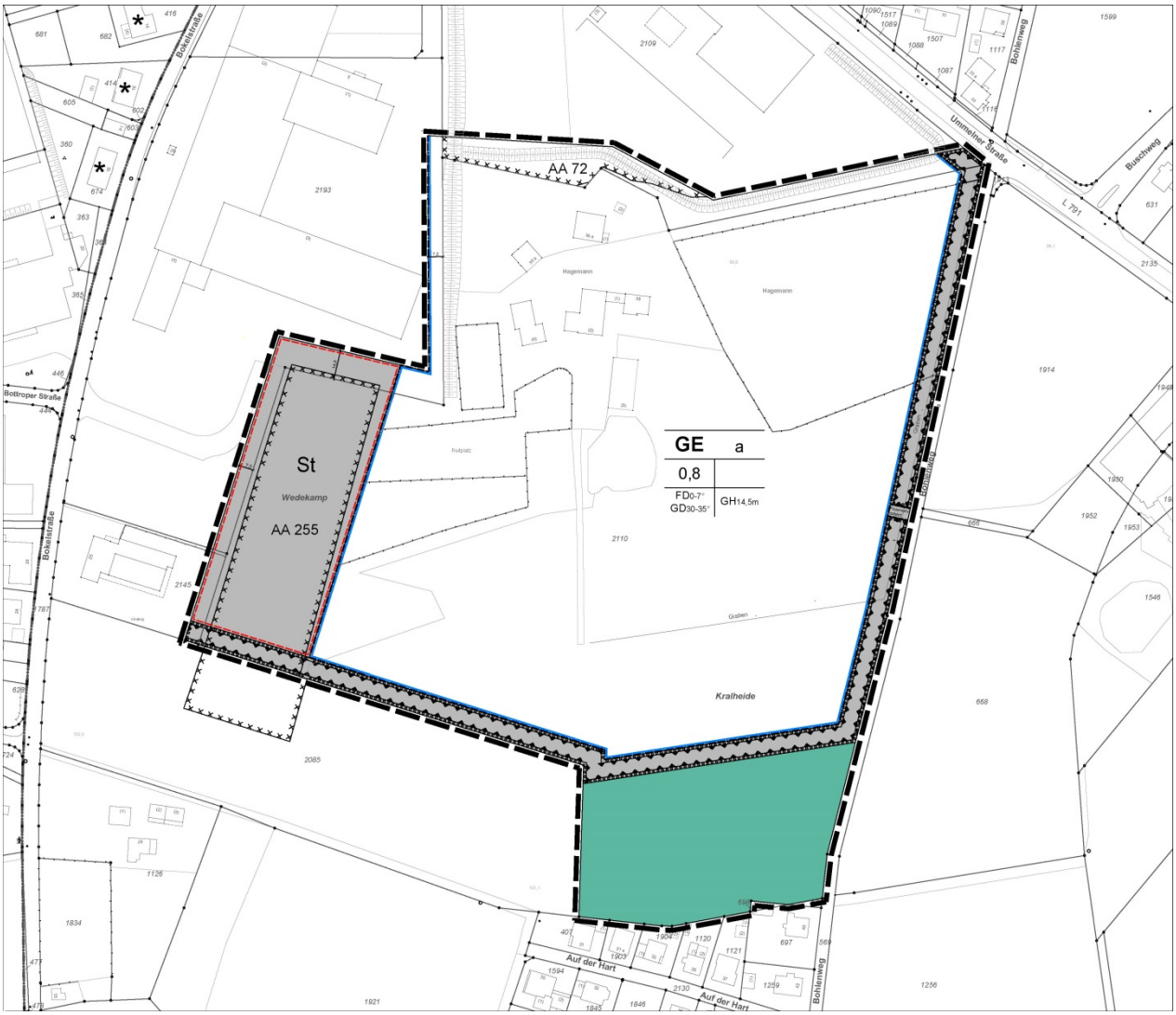
Teich / Gewässer

Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“
-Vorentwurf- (Stand September 2017)
Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“
-Vorentwurf- (Stand September 2017)
Gestaltungsplan - Legende



Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“
-Vorentwurf- (Stand September 2017)
Nutzungsplan (ohne Maßstab)

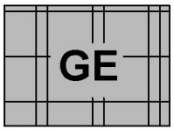


Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“
-Vorentwurf- (Stand September 2017)
Nutzungsplan – Zeichenerklärungen

0. Abgrenzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 2 bis 12 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Gewerbegebiet
gem. § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§ 16 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-

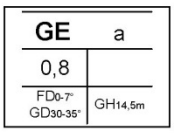
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH	Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe)

3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a	abweichende Bauweise

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

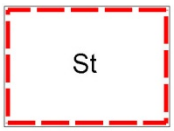


Art der baulichen Nutzung — Bauweise

Grundflächenzahl (GRZ)
Verhältnis der überbaubaren
Fläche zur Grundstücksfläche

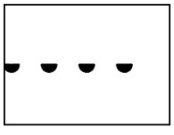
Dachform
Dachneigung — Höhe baulicher Anlagen

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB



Flächen für Stellplätze

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



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

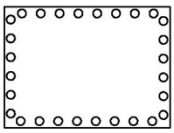
6. Flächen für die Landwirtschaft und für Wald
gemäß § 9 (1) Ziffer 18 BauGB

Wald

7. Von der Bebauung freizuhaltende 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

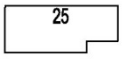
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Wall)

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

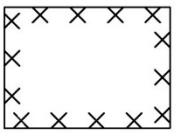


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

9. Sonstige Planzeichen

z.B.	Maßzahl in Metern
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
2110	Flurstücksnummer
z.B. 0 - 7°	Dachneigung
FD	Flachdach
GD	geneigtes Dach

10. Kennzeichnungen



Umgrenzung von Flächen als Altlasten, Altstandorte oder Böden mit Altablagerungen

AA 72	Altablagerung 72
AA 255	Altablagerung 255

Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“
-Vorentwurf- (Stand September 2017)
Angabe der Rechtsgrundlagen

Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);

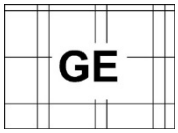
die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Anmerkung

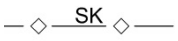
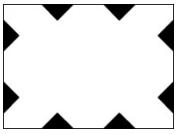
Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

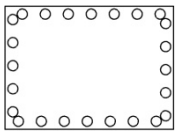
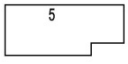
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

Bebauungsplan Nr. I/U 16 „Gewerbegebiet Ummelner Straße / Bohlenweg“
-Vorentwurf- (Stand September 2017)
Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

		Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise
0		**Abgrenzungen**
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
1		**Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
	1.1	**Gewerbegebiet - GE -** gem. § 8 BauNVO gem. § 1 (4) Satz 1 Ziffer 2 BauNVO **Zulässig** sind gem. § 8 (2) BauNVO: • Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO • Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gem. § 8 (2) Ziffer 2 BauNVO jeweils unter der Maßgabe der im weiteren Verfahren noch zu erstellenden Lärm-Emissionskontingentierung LEK inklusive Zusatzkontingent LEK, zus (Lärm-Kontingentierung nach DIN 45691) **Ausnahmsweise können** gem. § 8 (3) BauNVO **zugelassen werden**: • 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) und (6) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO: • Beherbergungs- und Bordellbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO • Biogasanlagen, Freiflächen-Photovoltaikanlagen sowie Windkraftanlagen als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO • Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 (5a) BImSchG i.V.m. der 12. BImSchV (Störfallverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1643)) darstellen

	• Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO • Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO • Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO • Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO
2	**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
0,8	2.1 Grundflächenzahl - GRZ gem. §§ 16, 17 und 19 BauNVO maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
GH14,50m	2.2 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 und 18 BauNVO maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt: Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen. Der untere Bezugspunkt wird im weiteren Verfahren ermittelt und unter Angabe einer NHN-Höhe festgesetzt.
3	**Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen** gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
a	3.1 **Bauweise** gem. § 22 BauNVO abweichende Bauweise (In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,00 m zulässig.)
	3.2 **Überbaubare Grundstücksfläche** gem. § 23 BauNVO
	Baugrenze

4		**Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
	4.1	Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf den Baugrundstücken allgemein zulässig, wenn ein Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird. Stellplätze sind direkt hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Parkbauwerke und Tiefgaragen sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.
5		**Flächen für die Landwirtschaft und für Wald** gem. § 9 (1) Ziffer 18 BauGB
		Wald
6		**Flächen für die Versorgung, Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen; mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** gem. § 9 (1) Ziffer 12, 13 und 21 BauGB
	6.1	Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen
		vorhandener Schmutzwasserkanal
		vorhandener Regenwasserkanal
		vorhandene Gasleitung
		vorhandene Elektroleitung
7		**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
		Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

8	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Ziffern 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB
9	**Örtliche Bauvorschriften** gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
	9.1 **Dachform und Dachneigung**
FD	Flachdach
GD	Geneigtes Dach
0-7°	von 0° bis 7° Dachneigung
30-35°	von 30° bis 35° Dachneigung
	Die Festsetzungen gelten nicht für untergeordnete Gebäudeteile z.B. Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.
	Sonstige Hinweise
	<u>Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde</u> Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
z.B. 4	Maßzahl (in m)
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Flurstücksgrenze
1277	Flurstücksnummer