

Gemeinde Ascheberg

Ortschaft Herbern

Bebauungsplan H 32 "Gewerbegebiet Südfeld Ost"

Gebietsabgrenzung:

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 66 und 67;
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 32;
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 26;
- im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 91, 101, 102, 103, 108, 107 und 99.

Gemarkung: Herbern

Flur: 3

Flurstücke: 69

Größe des Plangebietes: 3,02 ha

Bestandteile des Bebauungsplanes:

- A. Nutzungsplan
 - B. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
 - C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
 - D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt
 - E. Kennzeichnungen
- Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:
- Begründung
 - Artenschutzrechtliche Prüfung (dKON GmbH, Münster, 06/2015)
 - Umweltbericht (dKON GmbH, Münster, 01/2018)

A. Nutzungsplan

Südfeld



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung-PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

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 § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162).

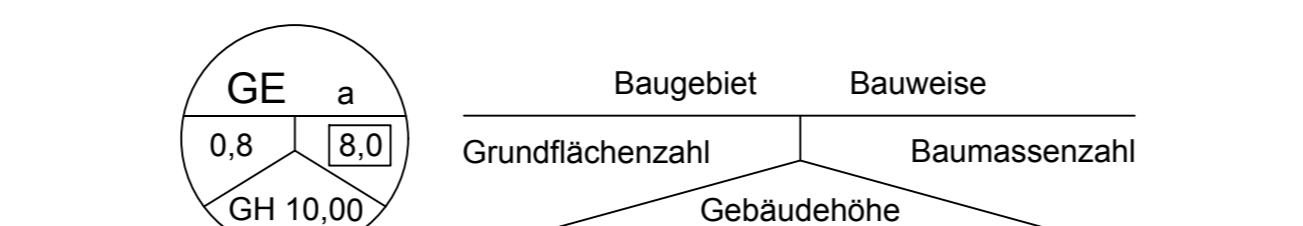
Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 966).

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV NRW S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV NRW S. 934).

Anmerkung:
Zu widerhandlungen 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.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

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



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

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

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO

Für die nachfolgende Zulässigkeit der Nutzungen gilt vorangestellt:
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit einem Immissionsgrad entsprechend der Zugehörigkeit zu den Abstandsklassen I-IV des Abstandserlasses NRW vom 06.06.2007 (RdErl. MUNLV NRW V-3-8804.25.1).

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Betriebe und Anlagen in den o.g. unzulässigen Abstandsklassen I-IV, sofern der Nachweis erbracht wird, dass deren Emissionen durch technische und / oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den zulässigen Störgrad reduziert werden können.

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
 - Tankstellen gem. § 8 (2) Ziffer 3 BauNVO
 - Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (2) Ziffer 4 BauNVO
- Ausnahmsweise können gem. § 8 (3) BauNVO zugelassen werden:
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet werden können und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind gem. § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) Ziffer 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten gem. § 8 (3) Ziffer 3 BauNVO
- Ausnahmsweise können gem. § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO zugelassen werden:
- Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsstellen als Nutzungsunterart der Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO,
 - wenn keine nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Ascheberg“, Junker + Kruse, Dortmund, April 2009 inkl. Teilkualisierung, Mai 2016) angeboten werden,
 - wenn die Verkaufsstelle in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem ansässigen Gewerbebetrieb steht und -die Verkaufs- bzw. Ausstellungsfläche auf maximal 250 m² beschränkt wird.
 - Ausstellungsflächen und Showrooms, die nicht dem unmittelbaren Zweck der Warenabgabe dienen

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

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- bzw. zentrenrelevantem Sortiment als Gewerbebetriebe aller Art i.S.d. § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO (gemäß „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Ascheberg“, Junker + Kruse, Dortmund, April 2009 inkl. Teilkualisierung, Mai 2016)
- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für die gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung 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.

- Als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gelten gemäß Ascheberger Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Ascheberg, Junker + Kruse, Dortmund, April 2009 inkl. Teilkualisierung, Mai 2016):
- Backwaren / Konditoreiwaren
 - (Schnitt-) Blumen
 - Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
 - Fleischwaren
 - Getränke
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Parfümerie- und Kosmetikartikel
 - Pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)
 - Zeitungen / Zeitschriften

Als zentrenrelevante Sortimente gelten gemäß Ascheberger Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Ascheberg, Junker + Kruse, Dortmund, April 2009 inkl. Teilkualisierung, Mai 2016):

- Angler- und Jagdartikel, Waffen
- Bekleidung, Wäsche
- Bettwaren
- Bücher
- Campingartikel
- Elektrokleingeräte
- Elektronik / Multimedia
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Glaswaren / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hobbyartikel
- Kinderwagen
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Musikinstrumente und Zubehör
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel
- Sportbekleidung und Sportschuhe
- Sportgroßgeräte
- Uhren / Schmuck
- Wohndekorationsartikel

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

Grundflächenzahl und Baumassenzahl
maximale Grundflächenzahl (GRZ)
maximale Baumassenzahl (BMZ)

Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,00 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) gem. § 18 (1) BauNVO gilt im gesamten Plangebiet die Höhe 80,65 m u. NHN (Meter über Normalhöhennull).

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

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch Anlagen zur Solarenergienutzung um maximal 2,00 m ist allgemein zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) durch sonstige untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtung um maximal 2,00 m kann ausnahmsweise zugelassen werden.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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 50,00 m zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Solarenergie-Anlagen sind auf oder an Gebäuden oder als untergeordnete Nebenanlagen gem. § 65 (1) Ziffer 44 BauONRW allgemein zulässig (siehe auch C.3).

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

C.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffern 20 und 25 BauGB

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

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 43.903 Biotopwertpunkten, der über externe Ökokonten ausgeglichen wird. Der Kompensationsbedarf wird gem. § 9 (1a) BauGB den folgenden Ökokonten zugeordnet:

Ausgleichsfläche der Gemeinde Ascheberg (Flur 61, Flurstück 382)	2.132 Ökopunkte
Ökokonto „Ermesbachsauer“	11.771 Ökopunkte
Ökokonto der Wirtschaftsbetriebe Coesfeld (WBC)	30.000 Ökopunkte
Gesamt	43.903 Ökopunkte

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

Der Anteil der Baugrundstücke, der nicht von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (0,2 des jeweiligen Baugrundstückes) ist als Intensivrasen anzulegen und zu einem Anteil von 30 % mit gebietsheimischen Laubbäumen 1. Ordnung, Laubbäumen 2. Ordnung und / oder Sträuchern aus den nachstehenden Pflanzlisten zu bepflanzen. Für die Ermittlung der bepflanzen Flächen sind für Laubbäume 1. Ordnung 50 m², für Laubbäume 2. Ordnung 30 m² und für Strauchpflanzungen die konkret beplante Fläche anzusetzen.

- Pflanzliste Laubbäume 1. Ordnung**
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Eskkastanie (Castanea sativa)
 - Rotbuche (Fagus sylvatica)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Schwarzpappel (Populus nigra)
 - Traubeneiche (Quercus petraea)

- Pflanzliste Laubbäume 2. Ordnung**
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Espe, Zitterpappel (Populus tremula)
 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Sandbirke (Betula pendula)
 - Traubenkirsche (Prunus padus)
 - Vogelkirsche (Prunus avium)

- Pflanzliste Sträucher**
- Besenginster (Sarthamun scoparius)
 - Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Kratzbeere (Ribus caesius)
 - Rote Johannisbeere (Ribes rubrum/silvestre)
 - Schiele (Prunus spinosa)
 - Schneeball (Viburnum opulus)
 - Waldegelblatt (Lonicera periclymenum)

C.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Ascheberg

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

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind 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 als Einzelanlage bzw. freistehende Anlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einer Höhe bis zu 8,00 m über dem Gelände z.B. an Masten errichtet werden,
- wenn sie nicht mit wechselndem Licht und / oder Signalfarbe betrieben werden sollen,
- als beleuchtete Hinweise für den Suchverkehr.

Bei der Beleuchtung von Werbeanlagen sind die unter D. genannten Auflagen zur Außenbeleuchtung zu beachten.

Werbung ist nur an der Statte der Leistung zulässig.

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
26
Höhe in Metern über NHN als unterer Bezugspunkt

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

Altablagerungen bzw. Altstandorte
Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

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.

Auflagen zur Außenbeleuchtung

- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 bis 630 nm), z.B. warmweiße LED (3000-2700 K). Sofern diese in bestimmten Bereichen aufgrund der Anforderungen an die Arbeitssicherheit nicht verwendet werden können, sind andere insektenverträgliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik zulässig.
- Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Ablenkung) nach oben und zur Seite.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind abschirmende Wirkungen von Gebäuden, Mauern usw. zu berücksichtigen und zur Vermeidung von Abstrahlungen nach Süden zu nutzen.
- Die Ausleuchtung des Kronenbereiches der südlich der Ondrupe Straße stockenden Gehölze, mindestens des Kronendachs und der Lichtquellen-abgewandten Seite der Gehölzreize ist durch eine angepasste Lampenverortung /-höhe /-ausrichtung / Leuchtintensität zu vermeiden, so dass die Leitstruktur wirksame Dunkelräume im Bereich der Krone behält.
- Bei der Installation von Lichtquellen sind auch reflektierende Wirkungen baulicher Anlagen (Gebäude, Mauern etc.) zu berücksichtigen. Eine intensive indirekte Beleuchtung des Kronenbereiches der südlichen Gehölzreihe durch eine helle Rückstrahlung angestrahlter Objekte ist durch ein angepasstes Beleuchtungsmanagement / Auswahl von Standorten, Technik, Anordnung o.ä. zu vermeiden.

E. Kennzeichnungen

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

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“ sowie dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „CBM - RWTH“ (zu wissenschaftlichen Zwecken) und dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rudolf“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümersin des Bergwerksfeldes „Donar“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrocking 1 in 44623 Herne. Inhaberin der Erlaubnis „CBM - RWTH“ ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen. Inhaberin der Erlaubnis „Rudolf“ ist die HammGas GmbH & Co. KG.

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bauung) Oktober 2015 (bzgl. Flurstücksnachweis) Oktober 2015

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

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses des Rates der Gemeinde Ascheberg vom 13.01.2015 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am 31.01.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch die Bürgerversammlung am 07.02.2017 stattgefunden. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger wurde am 18.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.11.2017 bis 21.12.2017 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 11.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

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 Ascheberg am 20.02.2018 als Satzung beschlossen worden.

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

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungs-exemplar vom wird bescheinigt.

Ascheberg, den
Bürgermeister

Ascheberg, den
Bürgermeister

Ascheberg, den
Bürgermeister

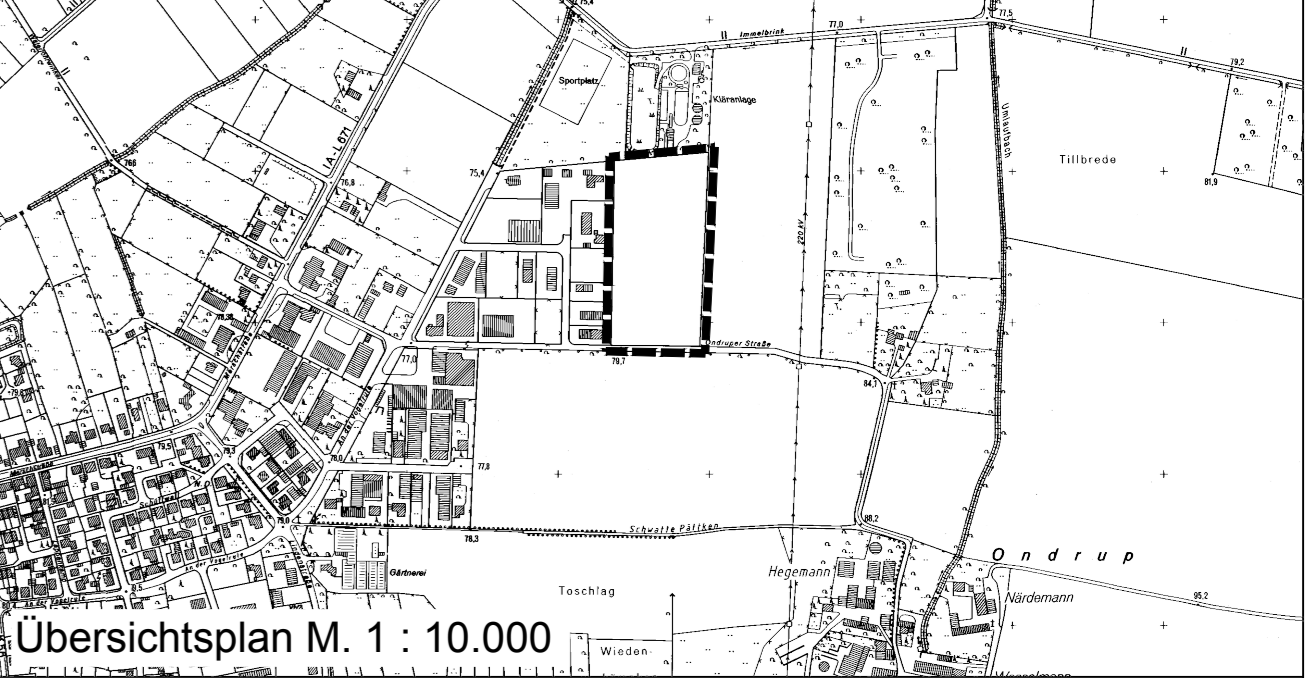
Gemeinde Ascheberg

Ortschaft Ascheberg

Bebauungsplan H 32

"Gewerbegebiet Südfeld Ost"

Verfahrensstand:
Satzung



Übersichtsplan M. 1 : 10.000
Maßstab im Original 1 : 1.000 15.01.2018

Drees Huesmann
Planer

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