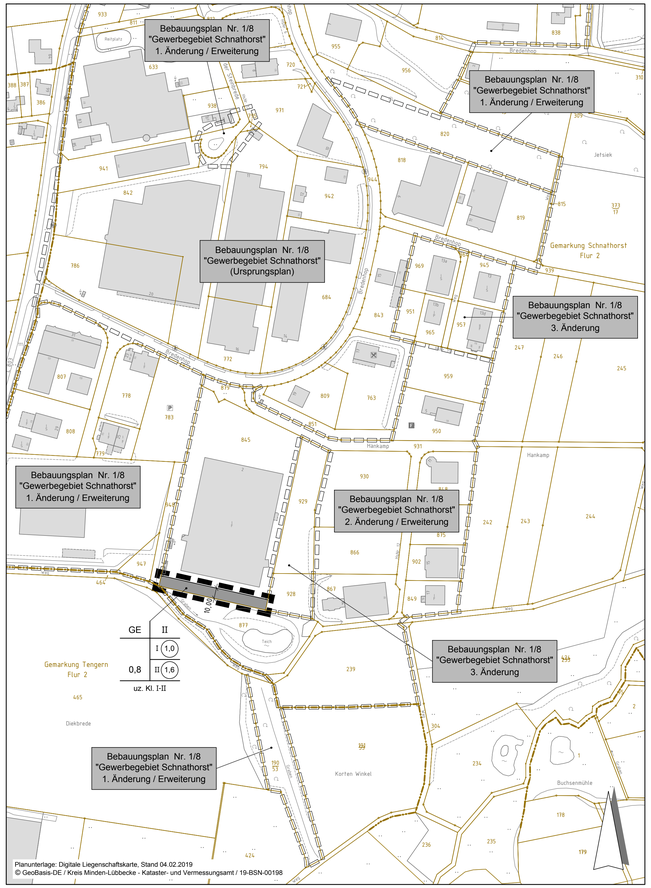
GEMEINDE HÜLLHORST

Bebauungsplan Nr. 1/8
"Gewerbegebiet Schnathorst"
- 5. Änderung



2. Änderung / Erweiterung

mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 5. Änderung



5. Änderung

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- I (1,0) — Geschossflächenzahl (GFZ) bei I-geschossiger Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II (1,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) bei II-geschossiger Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 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)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot auf privaten Grundstücken für standortgerechte Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- R — Öffentliche Grünfläche mit Regenklär- und -rückhalteeinrichtung

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- uz. Kl. I-II — Betriebe der Abstandsklasse I-II der Abstandsliste 2007 sind unzulässig

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/591-8801) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
2. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
3. Der Planung zugrunde liegende rechtliche Regelwerke (z. B. DIN-Normen, VDI-Richtlinien) können im Zusammenhang mit der Einsichtnahme in die Verfahrensunterlagen bei der Verwaltung eingesehen werden.

- Gebäude Katasterbestand
- benachbarte Bebauungspläne
- Emissionsbedingter Ausgangspunkt für Beschränkung der Wohnnutzung

PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 1162) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 Nr. 19 S. 411-458).

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. Im Baugenehmigungsverfahren können nach § 31 (1) BauGB ausnahmsweise Betriebe und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn sie die Emissionsforderungen dieser Abstandsklasse erfüllen.
2. Betriebsleiterwohnungen als freistehende Wohngebäude sind unzulässig. (§ 8 (3) Nr. 1 BauNVO)
3. Der private Pflanzgebotsstreifen darf im Bereich der Erschließungsstraßen für notwendige Grundstückszufahrten bis max. 12 m Breite unterbrochen sowie für baurodnungsrechtlich erforderliche Stellplätze in ihrer Breite reduziert werden, wenn ein flächenmäßiger Ausgleich an anderer Stelle des Grundstücks erfolgt.
4. Grundstückseinfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in einer Höhe von max. 1,80 m und innerhalb des anzulegenden Grünstreifens zulässig. (§ 89 (1) Nr. 5 BauO NRW)
5. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb der Traufe bis zu einer Höhe von max. 0,80 m bei Schriftzügen gestattet; Firmenembleme sind bis zu 1,20 m Höhe und Breite zulässig. Wechsellichtanlagen sowie bewegliche Anlagen sind unzulässig. (§ 89 (1) Nr. 1 BauO NRW)
6. Stellplatzanlagen für Personenkraftfahrzeuge sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro 5 Einstellplätze zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
7. Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsnutzungen, die nicht im Zusammenhang mit benachbarter Produktion oder Großhandelsnutzung (der gleichen Produktpalette) stehen, unzulässig. (§ 1 (5) BauNVO)
8. Betriebsleiterwohnungen sind im GE 1 - Gebiet (im Umkreis von 100 m um den mit einem Stern gekennzeichneten Punkt innerhalb des Flurstücks Nr. 763) unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind sie nur, wenn nachgewiesen wird, dass keine Störungen zu erwarten sind. (§ 1 (6) und § 8 (3) Nr. 1 BauNVO)
9. Die Pflanzgebotsflächen sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Pflanzdichte soll mind. 1 Pflanze pro 2 m² betragen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
10. Mindestens 20 % der Baugrundstücke sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
11. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 23 (5) BauNVO)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Hüllhorst, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ..... dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom ..... bis ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Hüllhorst, den .....

.....
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Hüllhorst, den .....

.....
Bürgermeister

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

Hüllhorst, den .....

.....
Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 04.02.2019).
Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

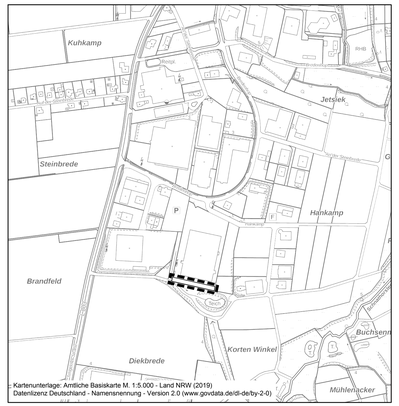
....., den .....

.....

Gemeinde Hüllhorst

Bebauungsplan Nr. 1/8
"Gewerbegebiet Schnathorst"
- 5. Änderung

1:2.000



- Kartenunterlage: Amtliche Basiskarte M. 1:5.000 - Land NRW (2019)
Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111

E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Internet: www.pbh.org

pbh PLANUNGSBÜRO HAHM

Proj. Nr. 18 258 011
Osnabrück, 01.06.2019

Unterschrift

18258011_B_Plan_ÄE_01.dwg
K:\CAD\18\18258011_B-Plan_5.Ä.der_1.Ä.der_2.Ä.Gewerbegebiet Schnathorst 1.Ä.und 2.Ä.der\B-Plan