

Textliche Festsetzungen (überarbeitet für eingeschränkte Auslegung Gewerbegebiet)

I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO

Mischgebiet – MI

Gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

sowie die gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen.

Gewerbegebiet – GE

Gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO

Zulässig sind folgende Nutzungen nach § 8 (2) und (3) BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze (hier: klassifizierte Gesteins- und Bodenmaterial, Pflanzen) und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO die gemäß § 8 (1), (2) und (3) BauNVO allgemein zulässigen oder als Ausnahme zulässigen Nutzungen

- Betriebe mit Lagerplätzen für Geräte, Schrott, Schrottfahrzeuge und sonstige Stoffe aller Art
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Für das Gewerbegebiet werden gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 8 BauNVO folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

⊗¹ Überbaubare Fläche

Auf der überbaubaren Fläche, auf dem Flurstück 22, östlich des Verwaltungsgebäudes der Firma Wiebusch, ist die Lagerung von Gesteins- und Bodenmaterial sowie das Betreiben und Abstellen von gewerblichen Maschinen ausgeschlossen (zur Klarstellung der Fläche, siehe Anlage 1).

Ausnahme: Erweiterung des Verwaltungsgebäudes oder Verwendung der Fläche für die Baumschule.

⊗² Umgrenzung der Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist

Auf der Teilfläche des Flurstückes 21, die sich im Geltungsbereich des B-Planes befindet, ist ausschließlich das Lagern von Pflanzenmaterialien sowie Pflanzenanzucht zulässig.

II. Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO

Offene Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO ist eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

III. Äußere Gestaltung der Baukörper

Gemäß § 86 BauO NW i.V.m § 9 (4) BauGB

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Höhe des zulässigerweise gelagerten Materials

Das zulässigerweise gelagerte Material hat eine maximale Höhe von 3 m nicht zu überschreiten.

Unterer Bezugspunkt ist dabei die natürlich anstehende Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Lagergutes.

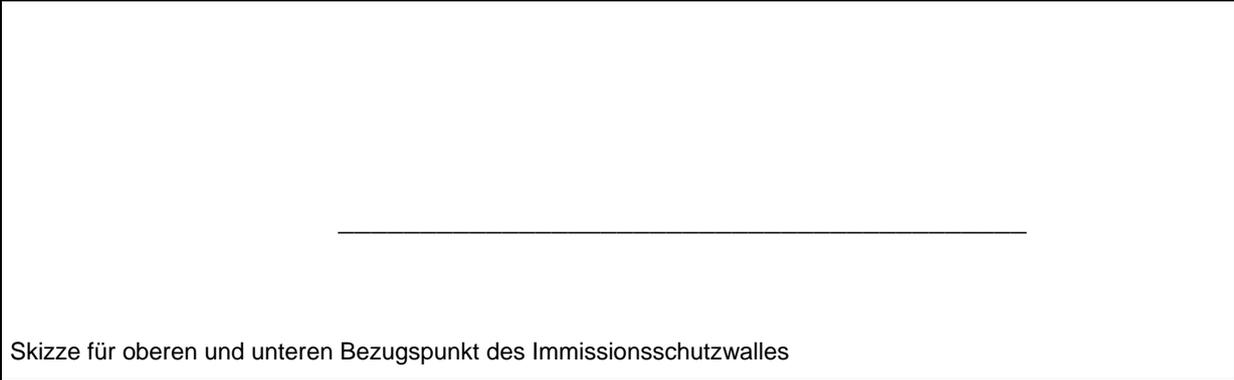
Höhe des Immissionsschutzwalles auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

Der vorhandene sowie der anzulegende Immissionsschutzwall hat eine Höhe von 2 m einzuhalten.

Unterer Bezugspunkt ist dabei die natürlich anstehende Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt ist der Kamm des Immissionsschutzwalles.

Die Anpflanzungen werden nicht zur Höhenbestimmung herangezogen.



Skizze für oberen und unteren Bezugspunkt des Immissionsschutzwalles

Höhe baulicher Anlagen und Maschinen

Die Festsetzung in der Planzeichnung ist maßgebend.

Unterer Bezugspunkt ist dabei die natürlich anstehende Geländeoberfläche.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der baulichen Anlage / Maschine.

Gebäudehöhe / Firsthöhe auf den Flurstücken 153, 248 und 22, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen

Die Festsetzungen in der Planzeichnung sind maßgebend.

Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe ist die natürliche Geländeoberfläche sowie die Oberkante der Dachhaut (Attika). Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch betriebstechnisch notwendige Einzelanlagen überschritten werden.

.....(in den nachfolgenden Festsetzungen sind keine Änderungen erfolgt).

Hinweise

.....(in den nachfolgenden Hinweisen sind keine Änderungen erfolgt).

10. Öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen dem Staatlichen Amt für Umwelt- und Arbeitsschutz OWL, der Gemeinde Leopoldshöhe und der Firma Wiebusch, Friedenstraße 72, 33818 Leopoldshöhe für eine Teilfläche des Flurstückes 22, Flur 1, Gemarkung Bexterhagen

Die Inanspruchnahme der schraffierten Fläche entsprechend der Anlage 1 zum Bebauungsplan ist nur in dem Umfang möglich, wie es gemäß dem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen den Vertragsparteien vereinbart ist. Der Vertrag regelt die Errichtung und den Betrieb einer Brecheranlage für Bauschutt sowie einer Shredderanlage für Grüngut mit Eingangs- und Ausgangslager.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414). Auf die Überleitungsvorschriften gem. § 244 BauGB wird nachrichtlich verwiesen.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256).
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).