

Stadt Datteln

Bebauungsplan Nr. 100 „newPark“ in Datteln

Textliche Festsetzungen

Stand: Vorentwurf für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- C. Kennzeichnungen
- D. Hinweise und Empfehlungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. vom 24.02.2010 (BGBl. I 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.06.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** (GO NRW) i.d.F. vom 14.07.1994 (GV. NW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 4 und 6, 8 Abs. 2 BauNVO)

Gewerbegebiet

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe geltenden Bordelle und bordellartigen Betriebe nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sowie gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Industriegebiet

Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 Abs 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs.5 BauNVO sind die gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO als Gewerbebetriebe geltenden Bordelle und bordellartigen Betriebe nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO.

Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete nach Abstandsklassen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007 der Abstandsklassen I und II (Lfd. Nrn. 1 – 22) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl

Die zulässigen Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahlen sind durch die Darstellungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung geregelt (zulässige GRZ, zulässige GFZ, zulässige BMZ).

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des angrenzenden Geländes, gemessen in der Grundstücksmitte der zur Erschließungsstraße orientierten Gebäudeseite, und der Oberkante des Gebäudes.

Die zulässigen Gebäudehöhen sowie die ausnahmsweise zulässigen Höhen sind durch Darstellungen in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung geregelt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Festgesetzt ist die abweichende Bauweise. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend davon sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Unterscheidung, zu wessen Gunsten die Rechte festgesetzt werden

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallemissionskontingentierung für die geplanten Nutzungen

Lärmpegelbereiche aufgrund Verkehrslärmimmissionen an den der Haupteerschließungsstraße zugewandten Fassaden

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.06.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

9. Rückhalt von Niederschlagswasser

C. Kennzeichnungen

10. Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

D. Hinweise und Empfehlungen

11. Kampfmittel

12. Bau- und Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 DSchG).

13. Bodenschutz

Sollten während der Erarbeiten Hinweise auf bisher nicht bekannte Bodenverunreinigungen auftreten, so sind die Arbeiten an dieser Stelle zunächst einzustellen und nach Hinzuziehung einer sachkundigen Person unter Anleitung fortzuführen.

14. Vorsorgender Grundwasserschutz

Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes ist die Befestigung von Parkplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen nicht in versickerungsfähigem Pflaster, Rasengittersteinen oder Schotter auszuführen.

15. Einsichtnahme in die im Bebauungsplan zitierten Gesetze, Verordnungen und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen in Bezug genommenen technischen Regelwerke (z.B. DIN-Normen, Technische Anleitungen) können während der Öffnungszeiten sowie nach mündlicher Vereinbarung im Sachgebiet 6.1 – Stadtplanung der Stadt Datteln, Genthiner Straße 8, 45711 Stadt Datteln eingesehen werden.