

Rechtsgrundlagen

Bauesatzbuch (BaUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 821)

Gesetz zur Verlängerung der Geltungsdauer des Planungssicherstellungsgesetzes und der Geltungsdauer dienstrechtlicher Vorschriften vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung
 Gewerbegebiete

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 Baugrenze

2. Maß der baulichen Nutzung
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ)
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ)
 Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

6. Verkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 Abwasser

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 Zahl der Vollgeschosse

GE
 0,8 1,6
 II -
 GH max. 15 m

Geschossflächenzahl
 Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
 maximale Gebäudehöhe

Entwurfsbearbeitung: Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 01.12.2021
 Der Landrat Im Auftrag:

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.
 Katasterstand: Januar 2019
 November 2021

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Marienmünster vom 13.02.2019 aufgestellt worden.

Marienmünster, den

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.
 Marienmünster, den

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Marienmünster am als Satzung beschlossen worden.
 Marienmünster, den

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann, am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Marienmünster, den

Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar wird bescheinigt.
 Höxter, den Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen
 Der Landrat Im Auftrag:

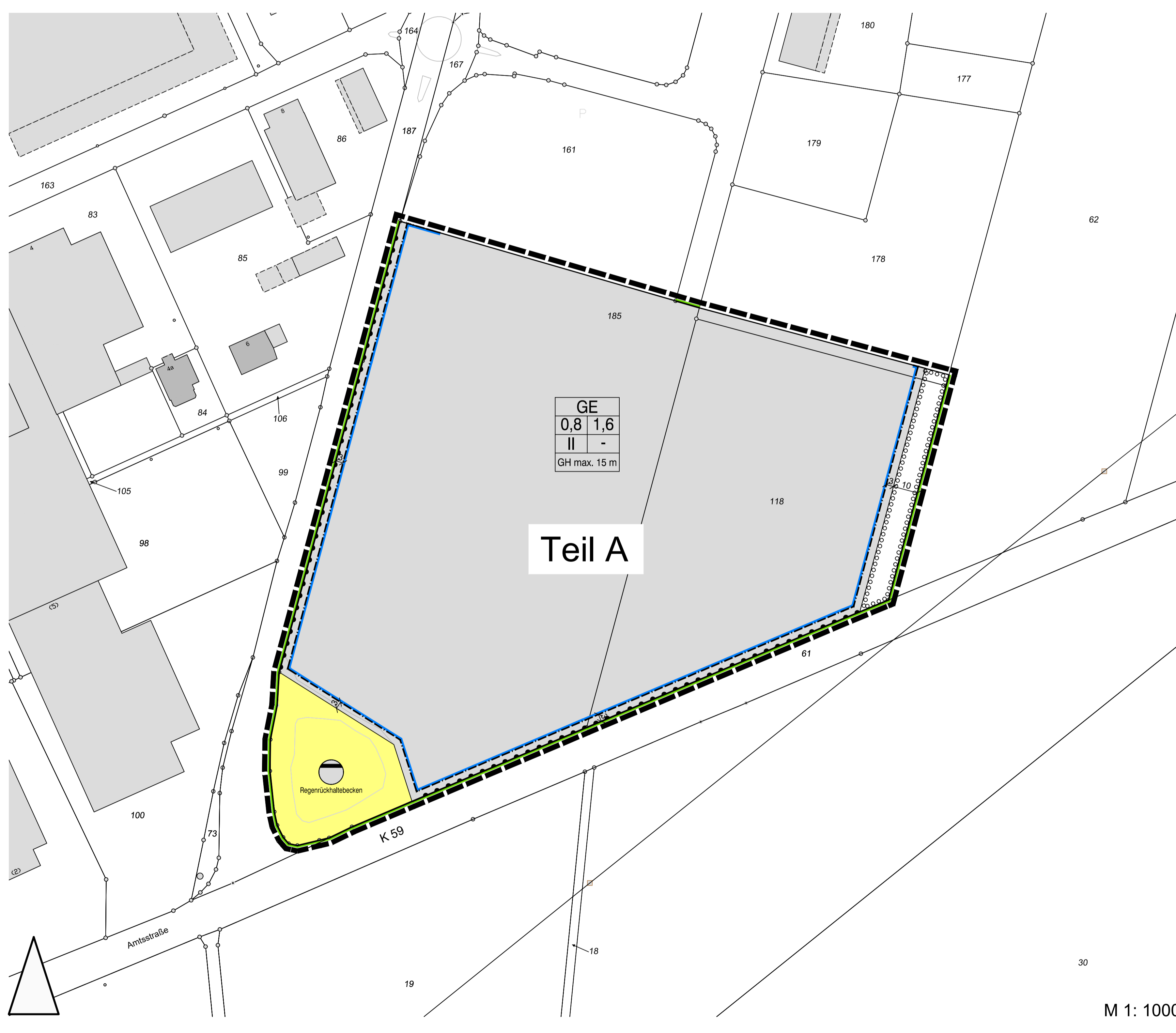
KREIS HÖXTER

STADT MARIENMÜNSTER
 Ortschaft Vörden
 Gemarkung Vörden Flur 3, 7 und 11

Bebauungsplan Nr. 11
 „Gewerbegebiet östlich der K 64“

Offenlegungsplan

1. Ausfertigung



Textliche Festsetzungen:
 gem. § 9 Baugesetzbuch, § 89 Landesbauordnung NW

Art der baulichen Nutzung
 1. Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet (GE) i.S. von § 8 BauNVO.
 Zur Art der baulichen Nutzung wird gem. § 1 BauNVO i.V.m. § 8 BauNVO Folgendes bestimmt:

Allgemein zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen und
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Verbringungsstätten

Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Bei hängem Gelände gilt das Maß von der Geländeoberfläche im rechnerischen Mittel an der zum Hang orientierten Gebäudesseite (Hangaufwärts) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 15,00 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.

Minimierungsmaßnahmen

3. Als Minimierungsmaßnahmen gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:

a) Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze – sofern wassergefährdende Stoffe dort nicht gelagert werden – sind wasserdurchlässig zu gestalten.

b) Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, dabei ist auf unbepflanzte Schotter- oder Kiesflächen, außerhalb der Wege, zu verzichten.

c) Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind lebensraumtypische Gehölze unter Berücksichtigung des § 40 BNatSchG zu pflanzen.

Artenschutz

4. Ein Baubeginn incl. Baufeldräumung ist nur im Zeitraum vom September bis März außerhalb der Brutperiode der Feldlerche möglich. Nach Baubeginn sind die Bauarbeiten ohne längere Pausen (max. 14 Tage am Stück) durchzuführen, sollte dies nicht möglich sein sind entweder Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen oder es ist ein Negativ-Nachweis durch eine fachlich versierte Person zu erbringen.

5. Innerhalb des Teilbereiches C sind folgende Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche vorzusehen:

- Anlage einer Ackertrachen in der Größe von 85 m x 12 m

Ausgleichsmaßnahmen

6. Innerhalb des Teilbereichs B sind folgende Maßnahmen gem. der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV NRW 2008) unter Berücksichtigung der Planung von Ausgleichsmaßnahmen und Ermittlung von Biotoptypen für eine Bauteilplanung der Stadt Marienmünster vom Planungsbüro UH aus Höxter vom September 2021 in der entsprechenden Größenordnung durchzuführen:

- Feldgehölz, lebensraumtypisch 90-100% (11.386 m²)
- Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen >70%, intensiv geschnitten (73 m²)
- Hecke mit lebensraumtypischen Gehölzen >70%, einreihig ohne regelmäßigen Formschnitt (669 m²)

Hinweise:

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Marienmünster oder dem LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24A, 33609 Bielefeld (Tel.: 0251/591-6961), anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

2. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitionsinzelstücken auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

3. Die „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV NRW 2008) kann im Rathaus der Stadt Marienmünster im Baubereich eingesehen werden.