



ÄNDERUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
- GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6 Grundflächenzahl
 - (1,2) Geschossflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenze**
- o offene Bauweise
 - == Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen**
- Trafostation
- Grünflächen**
- private Grünflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanz- und Erhaltungsgebote**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Pflanzgebot Baum
 - Erhaltungsgebot Baum
- Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- uz. z.B. I-V Abstandsklassen unzulässig z.B. I - V
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung
 - 12 vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
 - 123 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Grenze der Flur

Für diese Bebauungsplanänderung gelten ausschließlich die unten stehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW

- Anlagen-/Betriebsarten der Abstandsklassen (z.B. uz. I-V = unzulässig I-V) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (SMBl. NRW.283) und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten sind in den entsprechenden Baugebieten (Gewerbe) unzulässig.
Ausnahmen nach § 31 Abs. 1 BauGB sind für Anlagen-/Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.
- Innerhalb des Plangebietes sind Vergnügungsstätten unzulässig, auch wenn sie als Gewerbebetriebe einzustufen sind (§ 1 (5), (6), (9) BauNVO).
Dies gilt für Nachtlokale jeglicher Art und anderen Räumlichkeiten, deren Zweck auf Darstellung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sex-Shops mit Videokabinen; Diskotheken; Spiel- und Automatenhallen; Sex- und Swinger-Clubs; Wettbüros; Bordelle, bordellartige Betriebe, Wohnungsprostitution.
- Die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebswohnungen etc.) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- Sonnenenergieanlagen (Photovoltaik u.ä.) sind ausschließlich als Nebenanlagen an oder auf gewerblich genutzten Gebäuden zulässig (gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs 4 und 9, § 14 BauNVO).
- Innerhalb des Plangebietes ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten sowie zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Mettinger Sortimentsliste (Stand: Ratsbeschluss vom 06.07.2016) unzulässig (§ 1 (5), (9) BauNVO).
Ausnahmen können für Verkaufsstellen von Handwerks-, produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, wenn sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen sowie eine unmittelbar räumliche und sachliche Zuordnung zum Hauptbetrieb besteht. Zudem muss eine deutliche flächen- und umsatzmäßige Unterordnung zum Hauptbetrieb gegeben sein. Die maximale Verkaufsfläche darf dabei 100 m² nicht überschreiten.
- Die Gebäude sind in offener Bauweise auszuführen. Abweichend hiervon ist eine Überschreitung der in § 22 (2) BauNVO aufgeführten Länge von 50 m allgemein zulässig (§ 22 (4) BauNVO).
- Innerhalb eines Jahres nach Bebauung der Grundstücke ist auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschlossene Bepflanzung (Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m) mit standortgerechten heimischen Laubbäumen (Hochstämme), Sträuchern oder Hecken herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Soweit nicht anders festgesetzt sind Grundstückszufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der festgesetzten Pflanzstreifen in einer Breite von 1 x 6,0 m oder 2 x 3,50 m zulässig.
- Werbeanlagen sind nur zulässig, soweit sie an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone etc.) angebracht sind; dabei darf die Werbeanlage die Höhe des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage sowie eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.

HINWEISE für die Verwirklichung der Planung und für das Baugenehmigungsverfahren

- Aus Gründen des Klimaschutzes und der Wirtschaftlichkeit ist von der Bauherrschaft ein Energiestandard der Gebäude anzustreben, der über dem Anforderungsniveau der geltenden Bestimmungen z.B. Energieeinsparverordnung - EnEV liegt. Es empfiehlt sich, zur Planung der im Einzelfall sinnvollen Maßnahmen frühzeitig einen qualifizierten Energieberater (z.B. Energieberatung der Verbraucherzentrale, Wärmeschutzsachverständigen) hinzuzuziehen.
- Der Bauherrschaft wird empfohlen, regenerative Energien (z.B. Solarenergie) zu nutzen sowie unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dachflächen) für Bewässerungszwecke zu verwenden (Regentonne).
- Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die im Plan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Inanspruchnahme der Grundstücke für die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung verwirklicht werden. Die Standorte für die Baum-Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Aus Artenschutzgründen (§ 44 Abs. 1 BNatSchG ff) ist es erforderlich, unmittelbar vor den Bauarbeiten zu prüfen, ob sich geschützte Tierarten oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Baubereich befinden. In diesen Fällen ist das Vorkommen unmittelbar beim Umwelt- und Planungsamt, Untere Naturschutzbehörde, des Kreises Steinfurt anzuzeigen. Weitere Informationen können im Internet beim LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) eingesehen werden.
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde Mettingen als untere Denkmalbehörde und , der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 -8911), unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 16 und 17 DSchG)
- Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gemäß Landeswassergesetz. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten.
- Andere als häusliche Abwässer dürfen nur mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde in die Kanalisation eingeleitet werden.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

- Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV NRW 2018 S. 421 ff), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
 - Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während den Dienststunden bei der Gemeinde Mettingen, Bauamt, Rathaus, Markt 6 - 8, 49497 Mettingen eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Mettingen hat am _____ die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Mettingen, den _____

Bürgermeisterin

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist gem. § 13 (2) Nr. 2 und 3 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben worden.

Mettingen, den _____

Bürgermeisterin

Der Rat der Gemeinde Mettingen hat gem. § 3 (2) BauGB die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und am _____ den Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Mettingen, den _____

Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und Auslegung des Planes einschließlich Begründung gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht am _____

Mit der öffentlichen Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Mettingen, den _____

Bürgermeisterin

Schriftführer

4. VEREINFACHTE ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "Gewerbegebiet Brookstraße"

GEMEINDE METTINGEN
KREIS STEINFURT
REGIERUNGSBEZIRK MÜNSTER

