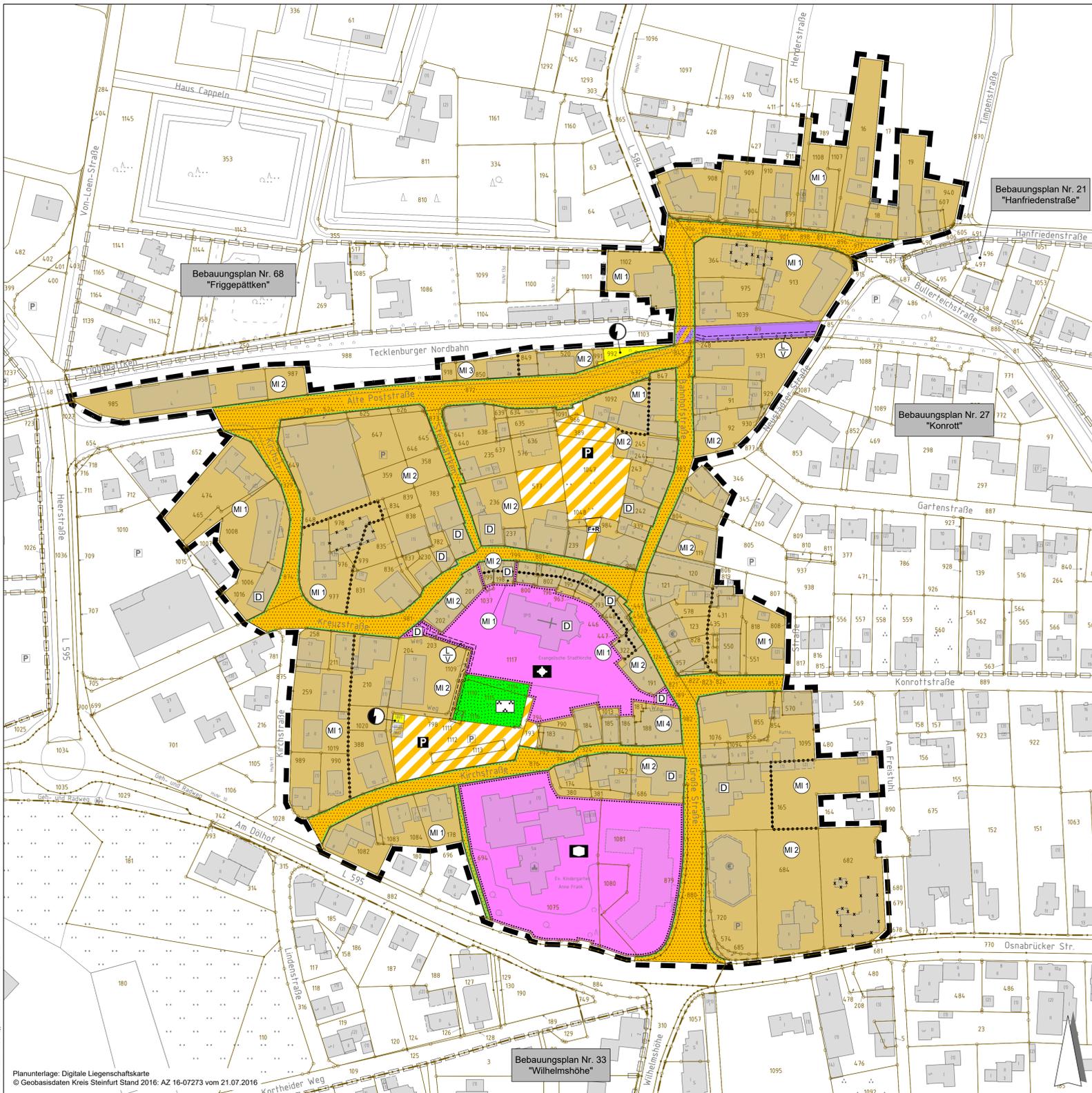




GEMEINDE WESTERKAPPELN

Bebauungsplan Nr. 88 "Ortskern"



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



Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)



Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Parkflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Zweckbestimmung Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Grünflächen (öffentlich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Zweckbestimmung Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung der Art der Nutzung innerhalb der Mischgebiete (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Mischgebiet MI 1

- Im MI 1-Gebiet sind die nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 9 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Mischgebiet MI 2

- Im MI 2-Gebiet sind Wohnungen im ersten Vollgeschoss nur ausnahmsweise zulässig, sofern die Wohnnutzung bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplans rechtlich zulässig war. (§ 1 Abs. 5 u. 7 BauNVO)
- Im MI 2-Gebiet sind die nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 9 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Mischgebiet MI 3

- Im MI 3-Gebiet sind die nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Im MI 2-Gebiet sind von den nach BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 9 (Vergnügungsstätten) nur die bestimmte Art "Spielhallen" zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

PRÄAMBEL

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) das zuletzt durch Artikel 6 des Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist,
- In Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) in der zuletzt geänderten Fassung,
- Die Bauutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Neufassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zuletzt geänderten Fassung und
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in der zuletzt geänderten Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 19.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht.

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.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 28.02.2017 dem Vorentwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung am ... in Kraft getreten.

Ort und Dauer der frühzeitige Beteiligung wurden am 10.03.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom 20.03.2017 bis 21.04.2017 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen.

Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (digitale Übernahme vom Katasteramt des Kreises Steinfurt am 21.04.2016, AZ 16-03927). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans unvollständig sein.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am 10.03.2017 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung haben vom ... bis ... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Der Rat der Gemeinde hat in seiner Sitzung am ... dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die eingeschränkte Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4 Abs. 3 BauGB wurde vom ... Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ... gegeben.

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 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.
- Dem Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/591-8801) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallensstadien in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage in 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 Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, An den Spichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
- Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährlichen Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt (Umweltamt) unverzüglich durch den verantwortlichen Bauherr bzw. Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße und schadlose Entsorgung der verunreinigten Baubfälle sicherzustellen.
- Die Fällung von Bäumen für die "öffentlichen Parkflächen" zwischen Alte Poststraße und Kreuzstraße zum Schutz von möglicherweise anwesenden Vogel- und Fledermausindividuen darf nur außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar) stattfinden. Sollen dabei Fledermäuse gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Von Fällung der Bäume sind - als vorzuziehende Ausgleichsmaßnahme - drei Nistkästen mit einer Fluglochöffnung von 32 mm an geeigneten Stellen innerhalb oder in direkter Nähe zu den "öffentlichen Parkflächen" aufzuhängen. Die Kästen sind außerhalb der zuvor genannten Brutzeit jährlich auf Funktionalität zu kontrollieren und zu reinigen.
- Die Beleuchtung der "öffentlichen Parkflächen" zwischen Alte Poststraße und Kreuzstraße sollte nur im dafür erforderlichen Umfang erfolgen. Die Verwendung von LED-Lampen mit einem begrenzten, zum Boden gerichteten Lichtkegel ist empfohlen. Zudem sollten mehrere, schwächere und niedrig angebrachte Lichtquellen weniger, stärkere und auf hohen Masten installierten Lichtquellen bevorzugt werden. Potenzielle Quartierstandorte von Fledermäusen und Schleiern sowie deren An- und Ausfluggöffnungen sind nicht zu beleuchten.
- Der Bereich der "öffentlichen Parkflächen", der im Osten unmittelbar an die Bebauung der Flurstücke 242 und 243 angrenzt, sollte nicht versiegelt werden und locker mit Stauden oder kleinen Gehölzen bepflanzt werden.
- Sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gewerbliche Nutzungen in Wohnraum umgewandelt werden, sind pro Wohnung 2 Stellplätze vorzuhalten.
- Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB um einen einfachen Bebauungsplan, der nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach muss sich das Vorhaben insbesondere nach Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

- Gebäude Katasterbestand
- nachrichtlich dargestellte Baukörper
- abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude
- Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne
- (Bau-)Denkmal eingetragen in die Denkmalliste der Gemeinde Westerkappeln
- Bahnanlagen
- höhengleiche Kreuzung - Straße - Bahnanlage

Gemeinde Westerkappeln
Bebauungsplan Nr. 88 "Ortskern"
 Entwurf M. 1:1.000

