P R Ä A M B E L Aufgrund des/der

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2009 (GV. NRW. S. 380)
- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
- Landeswassergesetzes (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- Landesplanungsgesetzes (LPlG NW) in der Fassung der Bekanntmachung om 03.05.2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514),
- Landesbauordnung NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

hat der Rat der Stadt Bad Laasphe in der Sitzung am 22.03.2010 die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zentrallager Aldi" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 57 der Stadt Bad Laasphe

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung od. unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 8 und 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO))

GE 1

GE 2

2.1 Gewerbegebiet (GE) -eingeschränkt- (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:
(1) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentl. Betriebe,
(2) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
(3) Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -Leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die übrigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 und § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 der BauNVO sind nicht zulässig.

2.2 Zulässige betriebliche Nutzungen, Gliederung des Baugebietes (GE) (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Das GE-Gebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert: Betriebliche Nutzungen in dem Baugebiet werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit dem Rd.Erl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V3- 8804.25.1 vom 6.6.2007 (Abstandserlass) wie folgt eingeschränkt bzw. die von ihnen hervorgerufenen Immissionen begrenzt:

GE 1

2.2.1 In dem GE-Gebiet "GE 1" sind Betriebe und Anlagen der lfd. Nr. 145, 150, 151, 152, 154, 155, 157, 158, 159 (Abstandsklasse V), Nr. 181, 182, 183, 185, 189, 192, 196 (Abstandsklasse VI) und die Anlagen Nr. 203 bis 221 (Abstandsklasse VII) sowie Betriebe und Anlagen mit geringerem Störgrad zulässig.

GE 2

2.2.2 In dem GE-Gebiet "GE 2" sind Betriebe und Anlagen der lfd. Nr. 159 (Abstandsklasse V), Nr. 181, 182, 183, 185, 189, 192, 196 (Abstandsklasse VI) und die Anlagen Nr. 203 bis 221 (Abstandsklasse VII) sowie Betriebe und Anlagen mit geringerem Störgrad zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im Zeichnungsteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

z.B. 0,8

3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

z.B. 10,0

3.2 Maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ) (§ 21 BauNVO)

TH

3.3 Maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen ü.NN.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

4.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO) [s.a. Pkt. 3.2]

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Das ist der durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksflächenanteil (die zulässige Grundfläche) des Baugrundstückes gem. § 17 BauNVO überschritten werden.

Werbeanlagen sind im Wege der Ausnahme zulässig.

Hinweis: Die Zustimmung zur Ausnahme wird von der Höhe und dem Werbeinhalt abhängig gemacht. Einer Ausnahme wird daher nicht zugestimmt, wenn es sich um Werbeanlagen mit Fernwirkung und/ oder Fremdwerbung handelt.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im Wege der Ausnahme sind Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen zulässig. Zulässig sind ferner Zufahrten, Wege und befestigte Betriebsflächen, soweit sie für die Nutzung der baulichen Anlagen notwendig sind.

Hinweis: Die Zustimmung zur Ausnahme erfolgt unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit. Die Bestimmungen hinsichtlich der Anbauverbotszone von 20 m bei der B 62 OU Bad Laasphe von der Fahrbahnkante finden hierbei Beachtung.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

W temp.

7.2 Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg (temporär gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung ist bis zum Eintritt der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 56 "Industriegebiet Lahnaue" gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 befristet. Anschließend ist gültig die Festsetzung (Folgenutzung) "GE-Gebiet" nach Nr. 2.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

W

7.3 Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg

7.4 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen anderer Zweckbestimmung

7.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

8. Fläche für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und § 9 Abs. 1a BauGB)

Neuführung des "Lahnbaches": Naturnahe und wechselvolle Ausgestaltung der Uferböschungen, Sohle und begleitender Gewässerschutzstreifen mit Bepflanzungen

9. Flächen für Entsorgungsanlagen/Wasserrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

RÜB

Regenrückhaltebecken (Hinweis: Öffentliche Fläche)

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a BauGB)

AV 1

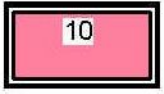
10.1 Anpflanzverpflichung (AV) 1: 2-3 reihige, mind. 5,0 m breite, freiwachsende Baum- und Strauchhecke aus standortgerechten, heimischen Arten aus Artenliste

AV 2

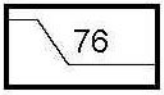
10.2 Anpflanzverpflichung (AV) 2: Ersatz der Cotoneaster Bepflanzung durch 3-reihige, freiwachsende Baum-/Strauchhecke aus heimischen Arten aus Liste

10.3 Anpflanzung (ohne feste Lagebestimmung) von Heistern u. Solitärbäumen I.+ II. Ordnung aus Pflanzliste

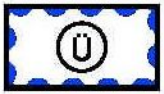
B) DARSTELLUNGEN



B.1 Gebäudebestand



B.2 Vorhandene Flurstücksgrenze und -Nummer nach dem amtlichen Liegenschaftskataster



B.3 Natürlicher Überflutungsraum "Lahn"



B.4 Böschung Planung