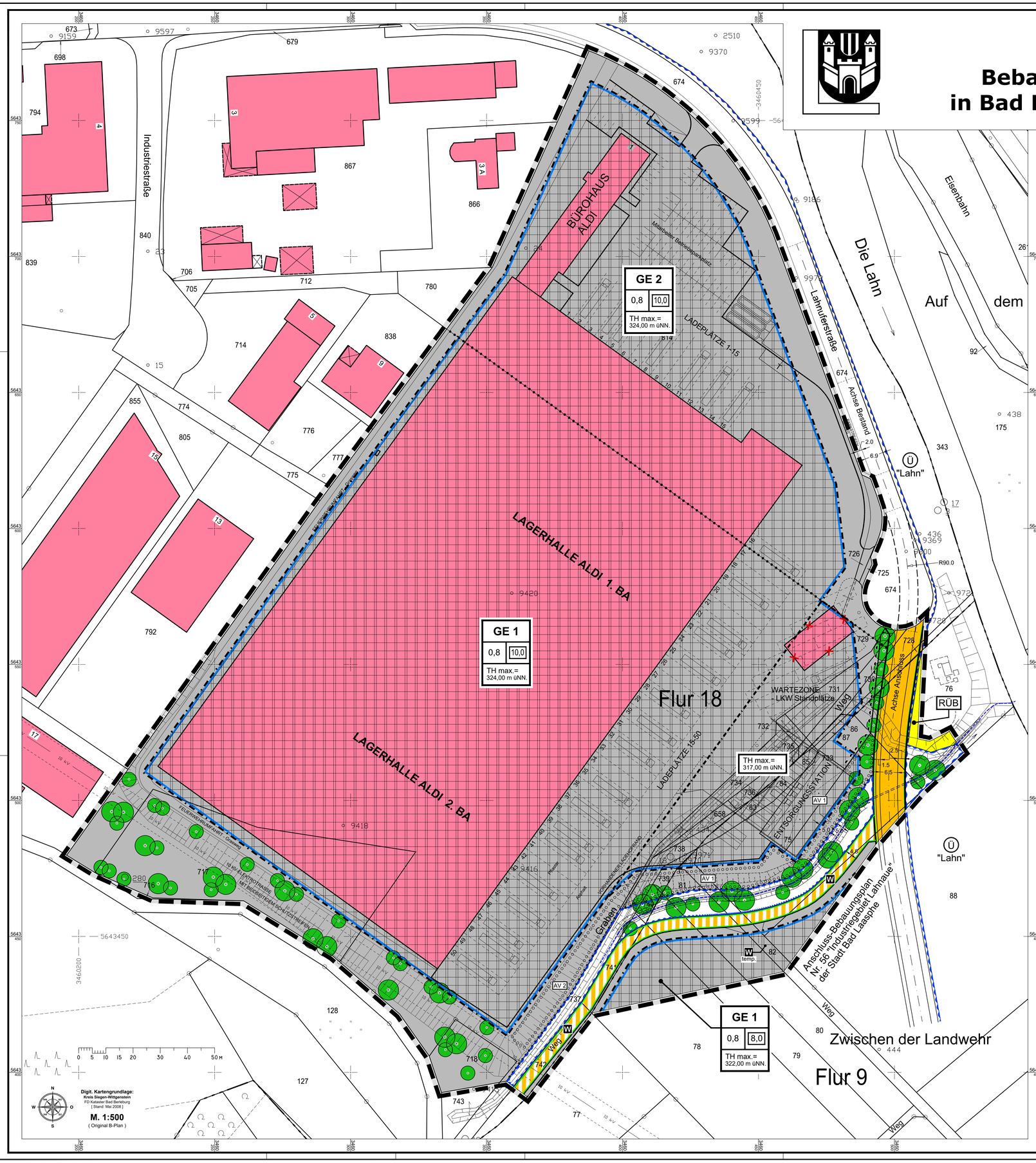
Stadt Bad Laasphe

Bebauungsplan Nr. 57 "Zentrallager Aldi" in Bad Laasphe (Kernstadt) und Niederlaasphe



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 vom 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 RdErl. 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.

GRZ 0,8 — 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

BMZ 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

1. PLANUNTERLAGEN

Hergestellt nach dem amtlichen Liegenschaftsbuch (ALK, automatisierte Liegenschaftskarte) durch den Fachdienst Katasterverwaltung des Kreises Siegen-Wittgenstein, Außenstelle Bad Berleburg. Die digitale Grundlage wurde durch den Planverfasser an die Belange der Bauleitplanung angepasst und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: Mai 2008.

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Bad Laasphe hat am 07.05.2009 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 57 beschlossen. Der Beschluss ist am 19.08.2009 in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Laasphe, den 20.08.2009 — Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Dieckhoff

(S)

3. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS-BETEILIGUNG § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige öffentlichkeitsbeteiligung fand in Form einer Informationsveranstaltung am 27.08.2009 in Laasphe statt. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Bekanntmachung der frühz. Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 19.08.2009 in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laasphe, den 28.08.2009 — Der Bürgermeister Im Auftrag gez.Dieckhoff

(S)

4. FRÜHZEITIGE BEHÖRDEN UND TÖB-UNTERRICHTUNG § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Behörden und TÖB-Unterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Anschreiben vom 12.08.2009 durchgeführt. Die Behörden/TÖB wurden aufgefordert, Stellungnahmen abzugeben und sich zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

Bad Laasphe, den 28.08.2009 — Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Dieckhoff

(S)

5. ABWÄGUNGEN, BILLIGUNG DER ENTWURFS-PLANUNG UND OFFENLAGEBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bad Laasphe hat in seiner Sitzung am 17.12.2009 die bisher eingegangenen Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 1 Abs. 7 BauGB behandelt, die Entwurfsplanung des Bebauungsplanes Nr. 57 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Bad Laasphe, den 18.12.2009 — Der Bürgermeister Im Auftrag gez.Dieckhoff

(S)

6. FÖRMLICHE BEHÖRDEN- UND TÖB-BETEILIGUNG § 4 (2) BauGB

Die förmliche Behörden und TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit Anschreiben vom 18.01.2010 durchgeführt (in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 2 BauGB).

Bad Laasphe, den 19.01.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag gez.Dieckhoff

(S)

7. ÖFFENTLICHE PLANAUSLEGUNG § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 25.01. bis einschließlich 26.02.2010 stattgefunden. Die Planauslegung wurde mit den Hinweisen aus § 3 Abs. 2 BauGB am 16.01.2010 in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht.

Bad Laasphe, den 01.03.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag gez.Dieckhoff

(S)

8. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Bad Laasphe hat in seiner Sitzung am 22.03.2010 über die eingegangenen Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB befunden sowie den Bebauungsplan Nr. 57 als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen und die zugehörige Begründung nebst Umweltbericht gebilligt.

Bad Laasphe, den 23.03.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag gez.Dieckhoff

(S)

9. INKRAFTTRETEN § 10 (3) BauGB

Der Satzungsbeschluss des Rates vom 22.03.2010 wurde mit den Hinweisen aus dem Baugesetzbuch am 31.03.2010 in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 57 hat damit Rechtskraft erlangt.

Bad Laasphe, den 01.04.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Dieckhoff

(S)

10. PLANAUSFERTIGUNG

Es wird bescheinigt, dass die vorliegende Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 57 mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bad Laasphe übereinstimmt.

Bad Laasphe,den den 08.04.2010 — Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Dieckhoff

(S)

B) DARSTELLUNGEN

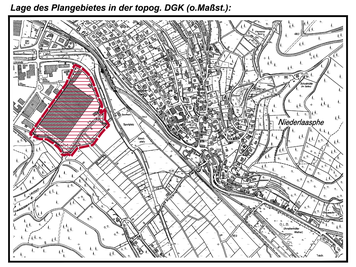
10 — B.1 Gebäudebestand

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

Ü — B.3 Natürlicher Überflutungsraum "Lahn"

B.4 Böschung Planung

Lage des Plangebietes in der topog. DGK (o.Maßst.):



STADT BAD LAASPHE

Bebauungsplan Nr. 57 "Zentrallager Aldi"

Gemarkung Laasphe und Niederlaasphe
- Flur 9 und Flur 18 -

Plan: Bebauungsplan
Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Originalausgabe M. 1:500
Ausgabe: März 2010

Bearbeitung im Auftrag:

PTB PLANUNGSBÜRO THEOFEL BIEDENKOPF
35216 Biedenkopf Bahnhofstraße 14 Tel. 06461 983248 Fax: 983383

Format: 1314 x 790 mm (A0+)