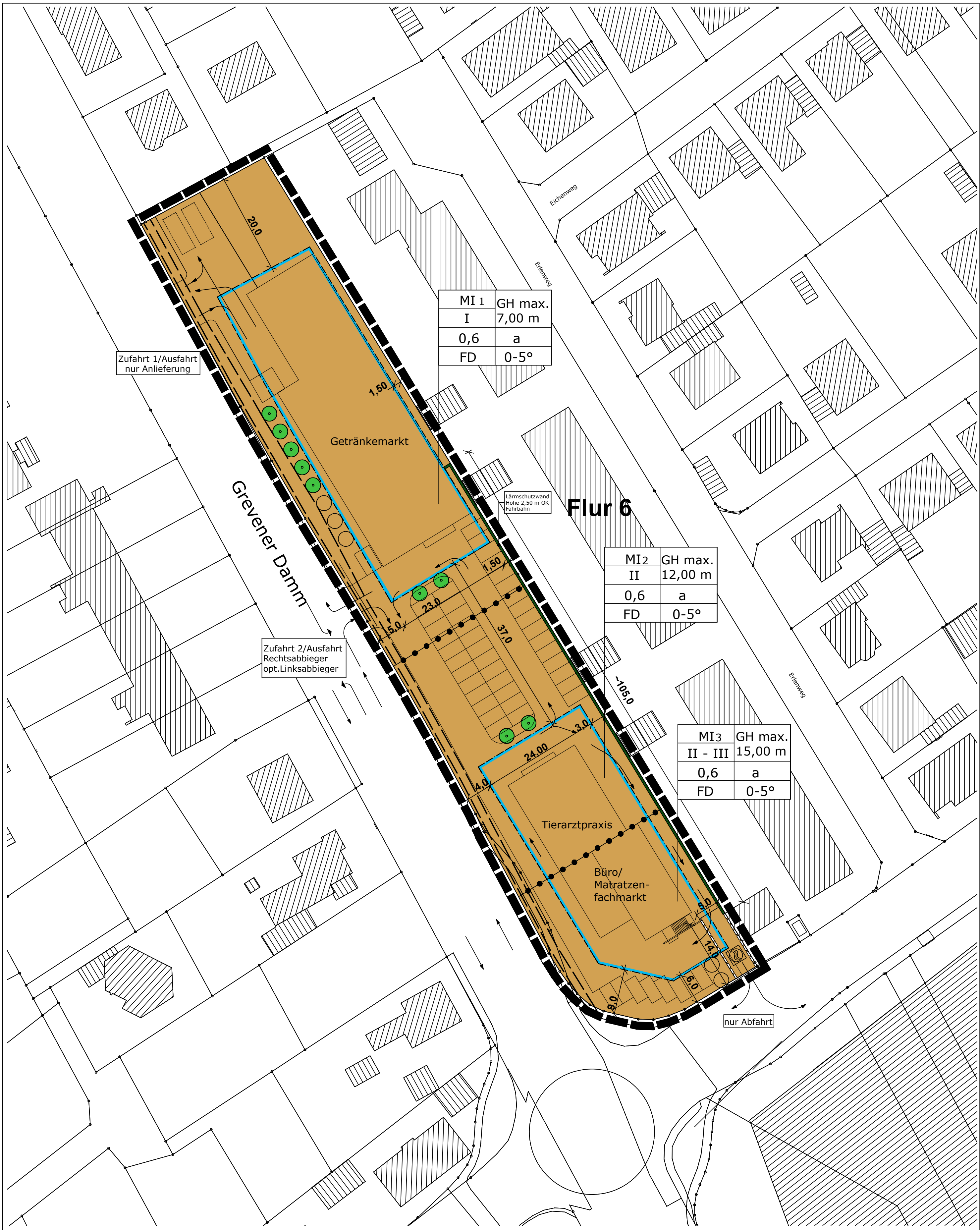


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.17 A Industriegebiet Süd - 12. Änderung



Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 BauGB

Art der baulichen Nutzung	
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
MI	Mischgebiet
Maß der baulichen Nutzung	
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
II - III	Mindest- u. Höchstmaß der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
III	Höchstmaß der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
0,6	Grundflächenzahl
GH max. 7,0m	Gebäudehöhe als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	
Baugrenze	
a	Abweichende Bauweise
FD	Flachdach
0-5°	Dachneigung

Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB	
	Pflanzgebot für einen neuen Laubbaum, siehe textliche Festsetzungen 1.5
	Pflanzempfehlung für einen neuen Laubbaum, siehe textliche Festsetzungen 1.5
Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 A, Industriegebiet Süd - 12. Änderung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Abstand zwischen Baugrenze, Grundstücksgrenze und Gebäuden
	Grundwassermeßstelle der Stadtwerke, unterirdisch
	Bestehende Gebäude
	Geplante Gebäude
	Grundstücksgrenze
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Emsdetten GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Emsdetten GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geplante Stellplätze
	Abbiegerichtung von Zu- und Abfahrten
	Lärmschutzwand

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“ 12. Änderung, Stand 11.09.2007

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 12 Abs. 3 BauGB und § 1 Abs. 4.5 BauNVO
Das Plangebiet dient als Mischgebiet der Unterbringung von folgenden, konkreten Nutzungen :
- Getränkfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 795 qm (davon max. 40 qm für Neben-sortimente) und Lager von 300 qm, zzgl. eines optionalen Aussenlagers, im B - Plan mit MI 1 gekennzeichnet,
 - Tierarztpraxis mit einer Nutzfläche von ca. 290 qm, im B-Plan mit MI 2 gekennzeichnet,
 - Matratzenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 qm im Erdgeschoss, im B-Plan gekennzeichnet mit MI 3.
 - Ing.-Büro, Arztpraxis, Versicherungsagentur oder ähnliche Büro- bzw. Praxisnutzung im Obergeschoss, im B-Plan mit MI 3 gekennzeichnet.
 - Betriebswohnungen im MI 2 und MI 3

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen ersatzweise möglich :

- MI 1/2/3 - Fahrradhandel / Zweiradhandel / Motorräder / Rasenmäher etc.
- MI 1/2/3 - Fachmarkt für Babyartikel / Kleinkinder + Zubehör (ohne Kleidung + Babynahrung)
- MI 1/2/3 - Fachmarkt für Tierfutterbedarf + Zubehör
- MI 2/3 - Apotheke (max. 75 qm Verkaufsfläche) / Arztpraxen / Ergotherapie usw.
- MI 2/3 - jegliche Art von Dienstleistung (Versicherung / Büro / Ing.-Büro etc.)
- MI 1/2/3 - Einzelhandel (Möbel / Küchen / Leuchten - nicht innerstädtisch)
- MI 2/3 - Drogeriemarkt
- MI 1/2/3 - andere Fachmärkte (ohne Bekleidung + innerstadtrelevante Sortimente)

1.2 Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB
Im Plangebiet sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.
Offene Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstückfläche zulässig.

1.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Flächen

gem. § 9 Abs. 2 BauGB und § 22 BauNVO
Mit der abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

1.4 Höhen der baulichen Anlagen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 18 BauNVO
Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen ist auf der Ecke des Grundstücks zum Kreisverkehr (zwischen Buchenweg und Grever Damm) zu ermitteln.
Maßgebend für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhen ist das Niveau des vorhandenen Geh- u. Radweges.

1.5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 25 BauGB
a) Im Plangebiet sind 52 Pkw-Stellplätze geplant. Pkw-Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind gem. § 47 LandesbauO NRW mit mindestens einem hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze zu bepflanzen.
Im Plangebiet sind mindestens 9 Bäume der beschriebenen Art anzupflanzen.

b) Die anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte Laubbäume, wie z.B. Säuleneichen, Säuleneichen, Platanen oder Ahorn, herzustellen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die sowohl mit Pflanzgebot als auch mit Pflanzempfehlung bezeichneten Bäume sind beim Einbau durch Wurzelschutzmatten zu schützen um die vorhandenen Leitungsrechte der Stadtwerke Emsdetten abzusichern.

c) Im MI 1 ist im rückwärtigen Bereich des eingeschossigen Gebäudes an der Fassade ein Rankgerüst anzubringen. Höhe dieser Anlage mindestens 4 Meter, mit 0,50 Meter Abstand zur Fassade. Das Rankgerüst muss sich mindestens über eine Länge von 25 Metern entlang der Fassade erstrecken. Die Rankhilfen sind mit einheimischen Kletterpflanzen auszurüsten und müssen dauerhaft unterhalten und gepflegt werden.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Zur Herstellung des Immissionsschutzes wird an der östlichen Grundstücksgrenze entlang der Stellplatzanlage und der Ausfahrt zum Buchenweg eine Lärmschutzwand (Mindestanforderungen: Flächengewicht $\geq 10 \text{ m}^2$, fugendicht, Bauschalldämmmaß des Aufbaus $\geq 20 \text{ dB}$) mit einer Höhe von Oberkante Fahrbahn + 2,50 m errichtet.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONW

1. Einfriedungen

Zur Einfriedung von Flächen und der weiteren Ausgestaltung der Aussenanlagen sind nur einheimische heckenartige Pflanzen, wie Buchenhecken und Buchsbaum zulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur auf den Aussenflächen der Gebäude im Plangebiet zulässig. Die Grössen und die Gestaltung der Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig. Die Genehmigung ist bei der zuständigen Behörde der Stadt zu beantragen.
Fremdwerbeanlagen von nicht auf dem Grundstück ansässigen Unternehmen sind nicht zulässig. Ausnahmeweise sind auch Fahnenmasten der auf dem Grundstück ansässigen Unternehmen zulässig.

3. Gestalterische Festsetzungen Fassaden

Zielsetzung der gestalterischen Festsetzungen ist es Mindestqualitäten der geplanten Bebauung abzusichern. Die folgenden Festsetzungen beziehen sich auf die Materialgestaltung der Fassaden.

a) Der geplante Fachmarkt im Norden des Plangebiets (MI 1) ist mit mind. 3 verschiedenen Materialien in der Fassade zu gestalten, wie z.B. mit Verblender, verputzten Flächen, Colorverglasung, farbiger Kalzopverkleidung oder mit Trespaplatten.

b) Das Gewerbegebäude im Süden des Plangebiets (MI 2 und MI 3) ist mit mindestens 2 verschiedenen Materialien in der Fassade zu gestalten. Der 2- 3 geschossige Gebäudeteil ist gestalterisch durch einen Materialwechsel zu betonen. Zulässig sind die unter 3. a) beschriebenen Materialien, wobei auch 2 unterschiedlich ausgeprägte Verblenderfassaden zulässig sind.

Hinweise

1. Bodendenkmale

a) Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 35, 48 159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

b) Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Veränderungen und Verformungen der natürlichen Bodenschichten) sind der Stadt Emsdetten als untere Denkmalbehörde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich zu melden.
Ihre Lage im Gelände darf gem. §§ 15 und 16 DSchG NRW nicht verändert werden.

c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizustellen.

2. Altlasten und Verunreinigungen

a) In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher unbekannte Bodenverunreinigungen und Kontaminationen nicht auszuschließen. Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherren unverzüglich zu benachrichtigen.

b) Die vorhandene Grundwasseremessstelle ist für Stadtwerke-Kontrollmessungen zu erhalten.

3. Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da das Vorhandensein von Kampfmittelresten aus dem 2. Weltkrieg in der Nähe der Bahnanlagen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Alle Erdarbeiten im Plangebiet sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der zuständige Kampfmittlerämdienst zu verständigen.

4. Vorhandene Versorgungsleitungen

Zusätzlich zu der mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke abgesicherten Versorgungsstrasse sind auf dem Grundstück mehrere Versorgungsleitungen der Stadtwerke vorhanden.
Vor Inanspruchnahme und einer Bebauung der Flächen sind die Leitungen im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern und Leitungsinhabern evtl. zu verlegen.
Im Bereich der Grundwasseremessstelle bzw. des Grundwasserschloßbrunnens (Abfahrt südlich zum Buchenweg) wird den Stadtwerken Emsdetten in Form einer Grunddienstbarkeit zugesichert, dass den Stadtwerken die im Plan gekennzeichnete Fläche zu jährlich für den Zeitraum von ca. 6 Stunden zu Pumpzwecken zur Verfügung gestellt wird. Die Ausfahrt zum Buchenweg wird während dieser Zeit nur eingeschränkt nutzbar sein.

5. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wassergewinnungsanlage Grever Damm“ und ist als Wasserschutzzone III A eingestuft. Die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes „Grever Damm“ vom 04.05.1998 ist zu beachten und einzuhalten.

6. Baumschutz

Die Baumschutzsatzung der Stadt Emsdetten in der Fassung vom 25.11.2003 ist zu beachten.

7. Immissionsschutz

Die Prüfung und die Klärung der schallschutztechnischen Auswirkungen eines Aussenlagerbetriebes sind nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens, sondern des Baugenehmigungsverfahrens.

Rechtsgrundlagen

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Baugesetzbuch

in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundedenaturschutzgesetz

(BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002, in der zuletzt geänderten Fassung

Bundesbodenschutzgesetz

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), in der zuletzt geänderten Fassung

Bundes-immissionsschutzgesetz

(BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26.9.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung

Fortsetzung Rechtsgrundlagen

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Bundesfernstraßengesetz

(FStrG) in der Fassung vom 28.06.2007 (BGBl. I S. 1206)

Wasserhaushaltsgesetz

(WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. 08.2002 (BGBl. I S. 3245), in der zuletzt geänderten Fassung

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG) neugefasst in der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung

Planziensverordnung 1990

(PlanzV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung

Bauordnung

für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), in der zuletzt geänderten Fassung

Wassergesetz

für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.05.2005 (GV NRW 2005 S. 463), in der zuletzt geänderten Fassung

Denkmalschutzgesetz

für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226 / SGV NRW 224), in der zuletzt geänderten Fassung

Abstanderlass 1998

RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBl. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744), in der zuletzt geänderten Fassung

Verfahrensvermerke

- Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Stand der Planunterlage vom 01.03.2007

Emsdetten, den 18.12.2007

gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Vorhabenplan wurde am 25.01.2007 mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten abgestimmt.

Emsdetten, den 19.12.2007

gez. Wagener
FDL Stadtentwicklung und Umwelt

- Die Aufstellung und Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 15.03.2007 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten beschlossen.
Der Beschluss ist am 16.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 19.12.2007

gez. Wagener
FDL Stadtentwicklung und Umwelt

- Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat gemäß § 13 a in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.04.2007 bis 27.05.2007 stattgefunden.

Emsdetten, den 19.12.2007

gez. Wagener
FDL Stadtentwicklung und Umwelt

- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 13 a in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 27.04.2007 bis 27.05.2007 stattgefunden.

Emsdetten, den 19.12.2007

gez. Wagener
FDL Stadtentwicklung und Umwelt

- Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 27.11.2007 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 13 a in Verbindung mit § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.

Emsdetten, den 20.12.2007

gez. Moenikes
Bürgermeister

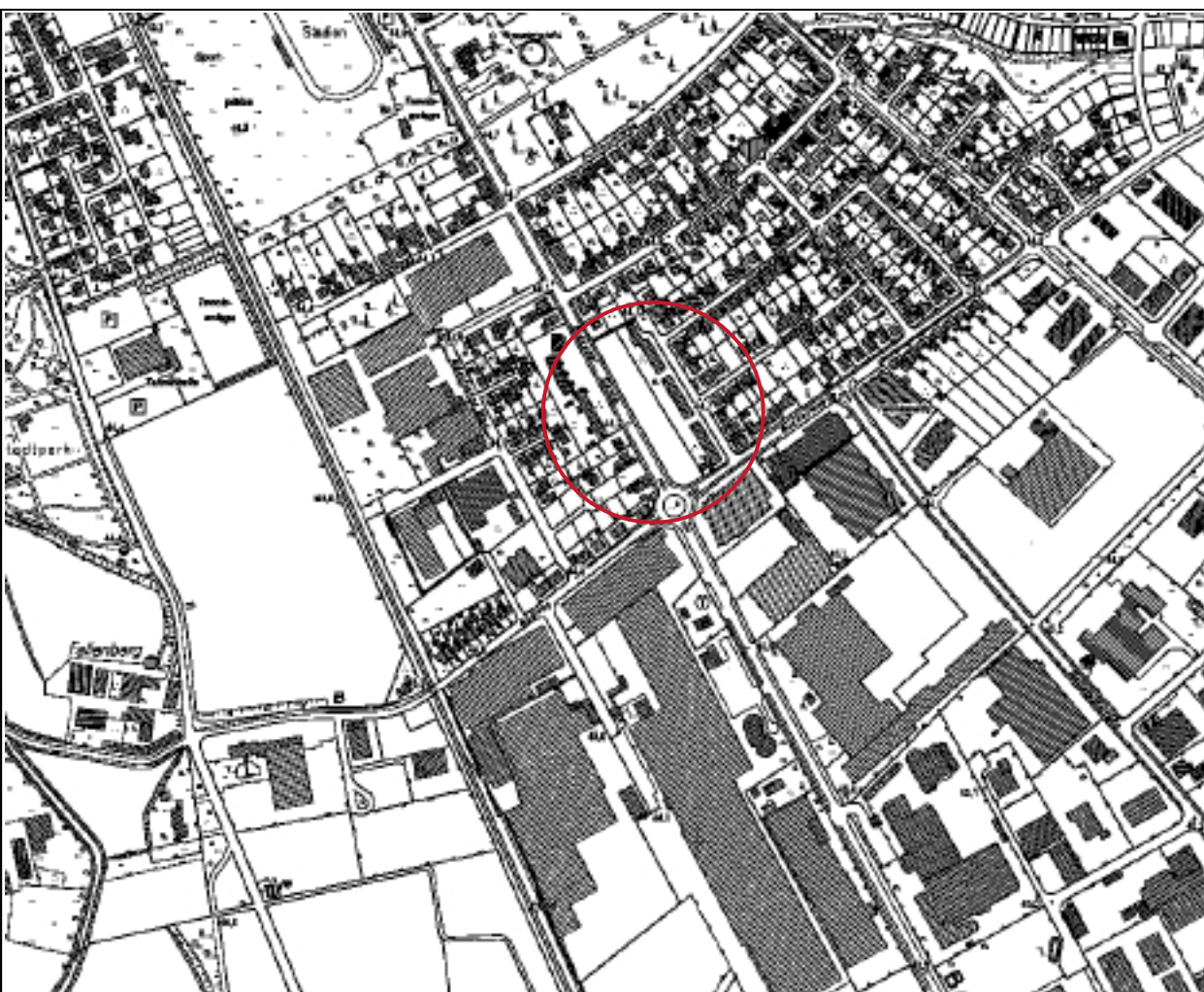
gez. Osterholt
Schriftführer

- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist am 10.12.2007 gemäß § 13 a in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Emsdetten, den 20.12.2007

gez. Moenikes
Bürgermeister

Übersicht 1 : 10 000



 **Stadt Emsdetten**

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48202 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922 0
Fax: 02572 / 922 199
eMail: stadt@emsdetten.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.17 A Industriegebiet Süd - 12. Änderung

Maßstab : 1 : 500

Verfahrensstand : Sitzung

Datum : 11.09.07

Bearbeitung : **verwohit architekten + stadtplaner**
dipl.-Ing. Joerg verwohit * architekt bda
franz-müller-Str. 11a
48 282 emsdetten
telefon: 02572 / 9607585
fax: 02572 / 9607586
eMail: joerg.verwohit@t-online.de

Gesamtes Plangebiet = Wasserschutzzone IIIA