

Stadt
Emsdetten

Stadt Emsdetten

Am Markt 1
48282 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 :

Satzung

Datum :

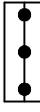
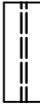
11.09.07

Bearbeitung :

verwohlt architekten + stadtplaner
dipl.-ing. joerg verwohlt ° architekt bda
franz-mülder-Str. 11a
48 282 emsdetten
telefon: 02572 / 9607585
fax: 02572 / 9607586
eMail: joerg.verwohlt@t-online.de

Planzeichenerläuterung

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

<p>Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>MI Mischgebiet</p>	<p>Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p> <p> Pflanzgebot für einen neuen Laubbaum, siehe textliche Festsetzungen 1.5</p> <p> Pflanzempfehlung für einen neuen Laubbaum, siehe textliche Festsetzungen 1.5</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p>II - III Mindest- u. Höchstmaß der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse</p> <p>III Höchstmaß der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse</p> <p>0,6 Grundflächenzahl</p> <p>GH max. 7,0m Gebäudehöhe als Höchstmaß</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 A, Industriegebiet Süd - 12. Änderung</p> <p> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen</p> <p>3,0 Abstand zwischen Baugrenze, Grundstücksgrenze und Gebäuden</p> <p> Grundwassermeßstelle der Stadtwerke, unterirdisch</p> <p> Bestehende Gebäude</p> <p> Geplante Gebäude</p> <p> Grundstücksgrenze</p> <p> Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Emsdetten GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p> Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Stadtwerke Emsdetten GmbH gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p> Geplante Stellplätze</p> <p> Abbiegerichtung von Zu- und Abfahrten</p> <p> Lärmschutzwand</p>
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p> Baugrenze</p> <p>a Abweichende Bauweise</p> <p>FD Flachdach</p> <p>0-5° Dachneigung</p>	

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 :

- a) Getränkefachmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 795 qm (davon max. 40 qm für Nebensortimente) und Lager von 300 qm, zzgl. eines optionalen Aussenlagers, im B - Plan mit MI 1 gekennzeichnet,
- b) Tierarztpraxis mit einer Nutzfläche von ca. 290 qm, im B-Plan mit MI 2 gekennzeichnet.
- c) Matratzenfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 300 qm im Erdgeschoss, im B-Plan gekennzeichnet mit MI 3.
- d) Ing.-Büro, Arztpraxis, Versicherungsagentur oder ähnliche Büro-, bzw. Praxisnutzung im Obergeschoss, im B-Plan mit MI 3 gekennzeichnet.
- e) 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 innenstadtschädlich)
- MI 2/3 - Drogeriemarkt
- MI 1/2/3 - andere Fachmärkte (ohne Bekleidung + innenstadtrelevante 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 Grundstücksfläche zulässig.

Offene Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 Grevener 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, Säulenbuchen, 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 Sicherstellung 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. Ausnahmsweise 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 Kalzipverkleidung 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 Verblendfassaden zulässig sind.

Hinweise

1. Bodendenkmale

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

b) Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 Kontaminierungen 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 Grundwassermessstelle 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 Planbereich sind mit der gebotenen Vorsicht vorzunehmen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der zuständige Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4. Vorhandene Versorgungsleitungen

Zusätzlich zu der mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke abgesicherten Versorgungstrasse 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 Grundwassermessstelle bzw. des Grundwasserschöpfbrunnens (Abfahrt südlich zum Buchenweg) wird den Stadtwerken Emsdetten in Form einer Grunddienstbarkeit zugesichert, dass den Stadtwerken die im Plan gekennzeichnete Fläche 2x 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 Grevener Damm“ und ist als Wasserschutzzone III A eingestuft. Die Schutzgebietsverordnung des Wasserschutzgebietes "Grevener 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

Bundesnaturschutzgesetz

(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 (BBodSchG) 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

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

Planzeichenverordnung 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
(MBI. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744), in der zuletzt geänderten Fassung

Verfahrensvermerke

1. 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 Datum 01.03.2007
Emsdetten, den

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Vorhabenplan wurde am mit dem Ausschuss abgestimmt.

Emsdetten, den

.....
FDL Stadtentwicklung und Umwelt

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

Emsdetten, den

.....
FDL Stadtentwicklung und Umwelt

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

Emsdetten, den

.....
FDL Stadtentwicklung und Umwelt

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

Emsdetten, den

.....
FDL Stadtentwicklung und Umwelt

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

Emsdetten, den

.....
Bürgermeister Schriftführer

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

Emsdetten, den

.....
Bürgermeister