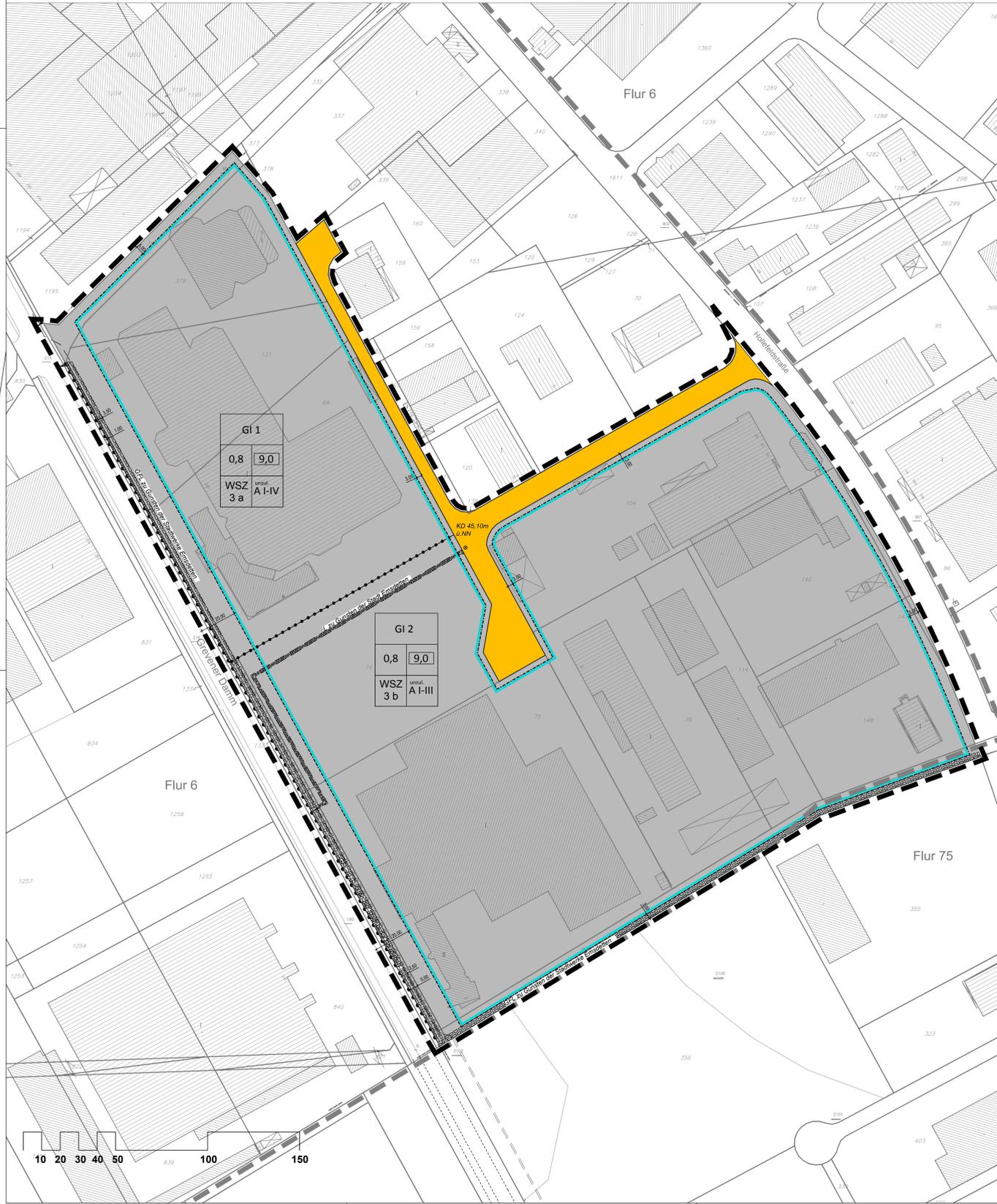


Bebauungsplan Nr. 17A

"Industriegebiet - Süd", 13. Änderung



Planzeichenerläuterung zur 13. Änderung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
- Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung
 - GI Industriegebiet
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO**
- 0,8 Grundflächenzahl
 - 9,0 Baumassenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Einfahrtbereich
- Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 D "Industriegebiet - Süd", 5. Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - unzul. Abstandsklassen der Abstandsliste der Betriebsarten, siehe textliche Festsetzung
- Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge**
- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
 - vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
 - Flurstücksgrenze, -nummer
 - WSZ 3b Wasserschutzzone III B
 - vorhandene Leitung
 - KD 45,10m Kanaldeckel mit Höhenangabe ü.NN

HINWEISE

- DENKMÄLER**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- WASSERSCHUTZGEBIET**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone 3 der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevenor Damm“ vom 04.05.1998. Das Industriegebiet mit der Kennzeichnung 1 (GI 1) befindet sich in der Wasserschutzzone 3 a und das Industriegebiet mit der Kennzeichnung 2 (GI 2) in der Wasserschutzzone 3 b. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten.
- NIEDERSCHLAGSWASSER**
Die Ermittlung von Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. in ein Gewässer bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 Wasserhaushaltsgesetz. Die Fläche für die Wasserwirtschaft ist entsprechend den Vorgaben der „Blauen Richtlinie“ naturnah zu gestalten.
- KAMPFMITTELVORKOMMEN**
Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
- GEHÖLZBESTAND**
Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-/Traufbereiche mittels standfestem Bauzaun (bzw. Holzverschieß) bzw. der Wurzelbereich wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.
- BAUMSCHUTZSATZUNG**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.
- NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN**
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollen nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.
• Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitest möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneinstrahlung eine Energieeinsparung zu erreichen.
• Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.
- SCHUTZ DER VER-ENTSORGUNGSLIENUNGEN**
Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 "Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten.
- ÜBERSCHREITUNG DER FESTGESETZTEN GRZ**
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,8) gem. § 19 (4) BauNVO setzt voraus, dass durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung gering gehalten wird. Dies wäre durch wasserdurchlässige Bebauung (z.B. Rasengittersteine) möglich.
- EINSICHTNAHME IN DIE DER PLANUNG ZUGRUNDELIEGENDEN VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

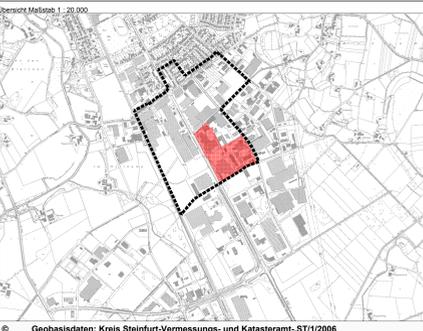
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 10) BauNVO)
- 1.1 In den festgesetzten Industriegebieten (GI 1 und GI 2) sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die den in der Planzeichnung ausgewiesenen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659) - entsprechen.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höherer Abstandsfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von dem allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 1.3 In den festgesetzten Industriegebieten (GI) sind die nach § 13 BauNVO zulässigen freien Berufe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 In den festgesetzten Industriegebieten (GI) sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 In den festgesetzten Industriegebieten (GI) ist gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel mit natversorgungs- sowie zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Das sind gem. "Emsdettener Liste":
• Nahrungsmittel und Genussmittel einschließlich Reformwaren
• Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
• Parfümerieartikel und Körperpflegemittel
• Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)
• Zeitungen und Zeitschriften
• Schnittblumen und -grün
• Bücher, Schreibwaren
• Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
• Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte), Foto
• Haus- und Heimtextilien (einschl. Kurzwaren und Nähzubehör),
• Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat), Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
• Optik
• Uhren, Schmuck
• Spielwaren, Sportartikel
• Orthopädische Artikel, Sanitärwaren
• Bastelbedarf, Bilder, Rahmen
• Leuchten
• Musikinstrumente und Musikalien
• Jagdartikel und Waffen
• Antiquitäten, Kunstgegenstände
- 1.6 In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, bearbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentren- und/oder natversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen und diese räumlich wie funktional untergeordnet ist.
- 2. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- 2.1 Werden PKW-Stellplätze errichtet, so ist anteilig je 6 PKW-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen
- 2.2 Flächen, welche mit einem Anpflanzgebot oder mit einem Erhaltungsgebot belegen sind, sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle 15 m bis 20 m ist ein bodenständiger Laubbaum i. Ordnung zu pflanzen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- 3. GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen „Grevenor Damm“ (B 481) und Baugrenze (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStRG) sind Garagen i.S.d. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.
- 4. ZIÖRDNUNG DER FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSKOMPENSATION IN NATUR UND LANDSCHAFT**
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)
- Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Umweltbericht) werden dem Ökotoiko des Kompensationskatalogs der Stadt Emsdetten zugeordnet.
- 5. WERBEANLAGEN**
(gem. § 86 Abs. 4 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
- 5.1 Plakatschlagflächen (Euratole) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig
- 5.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Traufe unzulässig.
- 5.3 Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (z.B. Hinweisetafeln, Pylonen) sind auf eine maximale Höhe von 9,00 m (Oberkante Werbeanlage) begrenzt. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Höhe ist das Mittel der Deckenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Zur Ermittlung der Straßenhöhe ist im Lageplan an zentraler Stelle des Bebauungsplanes ein Höhenpunkt eines Regenwasserkanalisationsschachtdeckels angegeben (Höhen des Schachtdeckels über NN), welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.
- 5.4 Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStRG) unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 Abs. 6 FStRG der Straßenbauverwaltung. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann.

Rechtsgrundlagen

- Stand: 01.November 2011
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S.256), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV NRW S.272)

Verfahrensvermerke

- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 29.08.2011 übereinstimmen.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Bruntsiek
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat am 07.07.2011 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am 14.07.2011 örtlich bekanntgemacht worden.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Bruntsiek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(1) BauGB hat in der Zeit vom 21.07.2011 bis 01.09.2011 stattgefunden.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Bruntsiek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat am 06.10.2011 beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszuliegen.
Dieser Beschluss ist am 10.10.2011 örtlich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Bruntsiek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.10.2011 bis 17.11.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Bruntsiek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 17.10.2011 bis 17.11.2011 stattgefunden.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Bruntsiek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 20.12.2011 diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Moenikes
Bürgermeister
- Die textlichen und zeichnerischen Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplanes stimmen mit der vom Rat der Stadt Emsdetten beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes überein. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Bekanntmachung dieser Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 (3) BekanntmVO angeordnet.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Moenikes
Bürgermeister
- Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 24 vom 28.12.2011 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 09.01.2012
gez. Moenikes
Bürgermeister



Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922-0
Fax: 02572 / 922-199
E-Mail: stad@emsdetten.de

Bebauungsplan Nr. 17A
"Industriegebiet - Süd"
13. Änderung

Maßstab: 1 : 1000

Planungsstand: Satzung

Planung: FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Stand: 18.11.2011

Bearbeitet: Christopher Althofer
Marion Wilmer