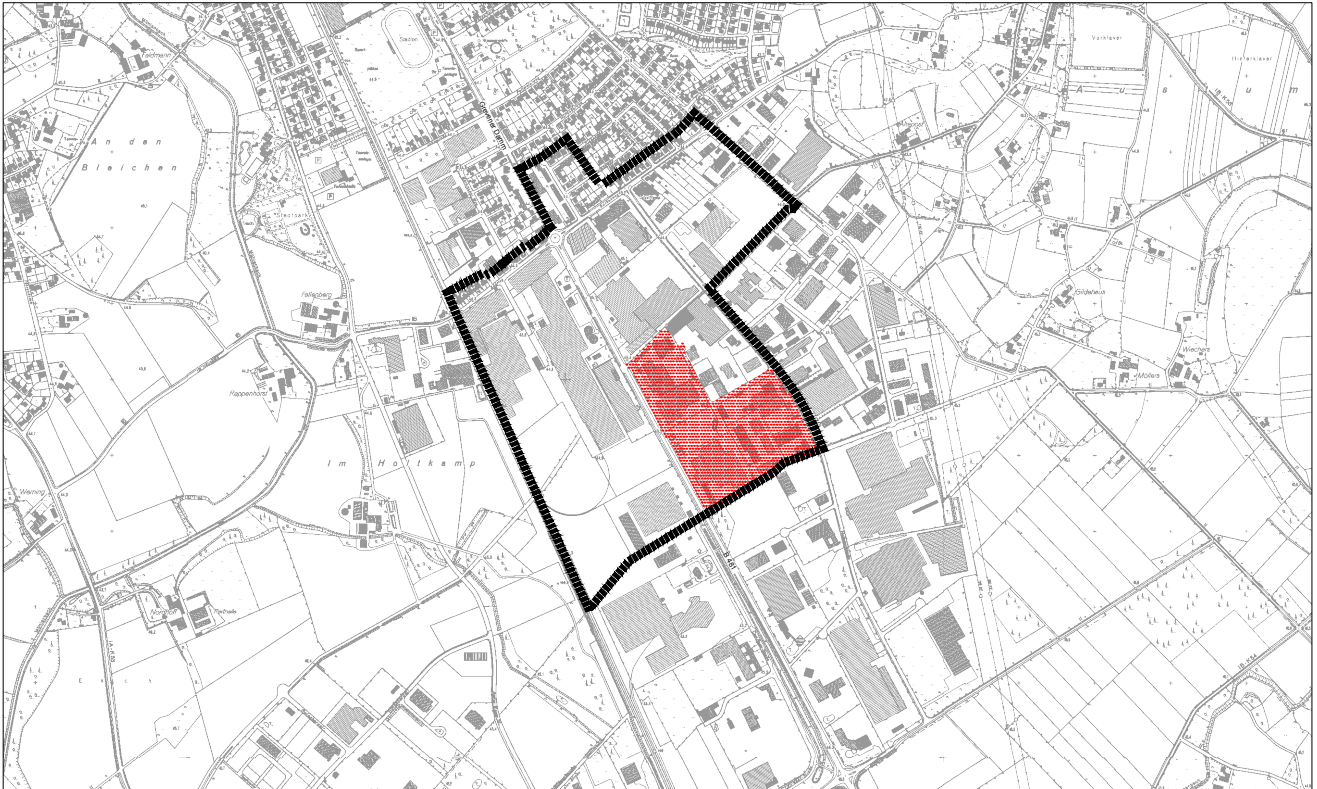




© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-,ST/1/2006



**Stadt
Emsdetten**

Stadt Emsdetten

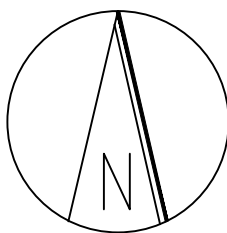
Am Markt 1

48282 Emsdetten

Telefon: 02572 / 922 -0

Fax: 02572 / 922 199

E-Mail: stadt@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 Althöfer Marion Wilmer

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

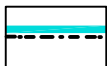
GI Industriegebiet

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

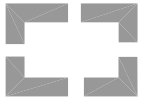
Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung § 9 (1) Nr. 25 BauGB



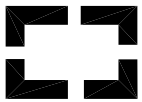
Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung

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

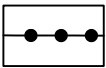
Sonstige Planzeichen



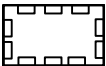
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 17 A
"Industriegebiet - Süd"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 17 A
"Industriegebiet - Süd", 13. 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.

A I-III

unzul. Abstandsklassen der Abstandsliste der Betriebsarten, siehe textliche
Festsetzung

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge



vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

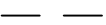


vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude

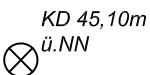


Flurstücksgrenze,- nummer

WSZ 3b Wasserschutzzone III B



vorhandene Leitung



KD 45,10m

ü.NN

Kanaldeckel mit Höhenangabe ü.NN

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. Ministeriums 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 (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den 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 nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Das sind gem. 'Emsdettener Liste' :
 - Nahrungs- 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, Sanitätswaren
 - Bastelbedarf, Bilder, Rahmen
 - Leuchten
 - Akustik
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Jagdartikel und Waffen
 - Antiquitäten, Kunstgegenstände

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1.6 In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, bearbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten 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 belegten 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 „Grevener 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. ZUORDNUNG 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 Ökokonto des Kompensationskatasters der Stadt Emsdetten zugeordnet.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

5. WERBEANLAGEN

(gem. § 86 Abs. 4 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)

- 5.1 Plakatanschlagtafeln (Eurotafeln) 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. Hinweistafeln, Pylone) 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 NHN), 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.

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 „Grevener 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 Einleitung 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 DIN18920 zu beachten.

Insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche mittels standfestem Bauzaun (bzw. Holzverschlag) 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.

HINWEISE

NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN

Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweis 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 Sonnenenergienutzung 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-/ENTSORGUNGSLEITUNGEN

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.

Rechtsgrundlagen

Stand: 01.November 2011

1. 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)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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)
3. Planzeichenverordnung 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. IS. 1509)
4. 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)