

Bebauungsplan Nr. 17 A "Industriegebiet Süd"
der Stadt Emsdetten
Teil II = Text

I. Rechtsgrundlagen:

- 1.) §§ 2 - 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)
- 2.) § 4 der Ersten Durchführungsverordnung des BBauG
- 3.) § 103 BauO NW
- 4.) Vorschriften der BauNVO *) vom 15.9.1977 (BGBl. I.S. 1763)
- 5.) §§ 4 und 28 GO NW
- 6.) Bauliche Anlagen sind unter Beachtung der Vorschriften der
Wasserschutzverordnung des Wasserwerkes Emsdetten zu er-
richten.

Sämtliche Rechtsgrundlagen gelten in der z. Zt. gültigen Fassung.

II. Festsetzungen für GE-, GI- und MI-Gebiete:

- 1.) Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Gebäudeteile, wie kleine Zwischentrakte, Treppenhaustürme,
Fahrstuhlschächte können ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 3
BauNutzVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
errichtet werden.
 - 1.2 Nicht überbaute und nicht dem Verkehr dienende Flächen sind
als Grünanlagen zu gestalten.
- 2.) Die Baugestaltung
 - 2.1 Die Ausführung der Dächer
 - 2.11 Verwaltungs-, Geschäfts- und Wohngebäude sowie Garagen
dürfen nur ein Flachdach mit nicht sichtbarer Neigung
tragen.
Lager und Werkgebäude können jedoch auch Dächer mit
einer Neigung bis zu 15° tragen.
Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachform sind mög-
lich.

*) Geändert lt. Ratsbeschluß vom 31.5.1983

2.2 Außengestaltung, Ausbildung - Gestaltung der Außenwände und Fassadenbauteile.

Für die Ausbildung - Gestaltung - der Außenwände und Fassadenbauteile ist von wenigen Grundmaterialien auszugehen, die in der Oberflächenstruktur und Farbgebung mit der Nachbar- und Gesamtbebauung im Einklang stehen. Die Dächer und Fassaden aneinander gebauter Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

3. Einfriedigungen

- 3.1 Die vor den straßenseitigen Baugrenzen liegenden unbebauten Grundstückesflächen sind, sofern nicht als Stellplatzflächen ausgewiesen, nicht als Lager - oder Arbeitsflächen zu nutzen; sie sind gärtnerisch anzulegen. Ausnahmen können zugelassen werden.
- 3.2 Die Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zum öffentlichen Straßenraum darf nur mit bis 10 cm hohen Rasenkanntensteinen erfolgen. Ausnahmsweise ist entlang der Bundesstraße - B 481 - eine bis zu 1,00 m hohe Einzäunung zulässig.
- 3.3 Sicherungszäune bis zu 2,20 m Höhe, dürfen erst hinter der straßenseitigen Baugrenze errichtet werden.
Ausnahmsweise können im Bereich der B 481 Sicherungszäune in einer Höhe von 2,20 m bis zu 20 m vom Fahrbahnrand zugelassen werden. Die Fläche vor den Zäunen ist dann gärtnerisch so zu gestalten, daß diese von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- 3.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in Verbindung mit den Gebäuden zulässig.

*) Gilt nicht für das Grundstück Flur 6, Flurstück 988.
Pkt. 4.2 ist ersatzweise anzuwenden.
Siehe Ratsbeschluß vom 9. Mai 1977,

134

- 3 -

4. Grünflächen

- * 4.1 Die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Wallhecken und Wälder sind in ihrer bestehenden Form und Gestaltung zu erhalten.
- 4.2 Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegenden Wallhecken und Wälder - nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen - können ausnahmsweise beseitigt werden, wenn gleichzeitig Ersatzpflanzungen in gleicher Größe und Art auf dem eigenen Grundstück vorgenommen werden.
- 4.3 Alle weiteren privaten Grünanlagen sind gestalterisch dem vorh. Bewuchs anzupassen.

III Festsetzungen für WA-Gebiete:

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 1.1 Gebäudeteile, wie kleine Zwischentrakte, Treppenhaustürme, Fahrstuhlschächte können ausnahmsweise gem. § 23 Abs. 3 Bau NVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
 - 1.2 Nicht überbaute und nicht dem Verkehr dienende Flächen sind als Grünanlagen zu gestalten.
- 2. Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen
 - 2.1 Die geplanten Gebäude sind in ihrer Höhenentwicklung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgesehenen Differenzierung der Geschözzahlen aufeinander abzustimmen. Die Traufen und Simse der Gebäude mit gleicher Geschözzahl und die Sockel der Gebäude sind aneinander anzugleichen.
- 3. Die Baugestaltung
 - 3.1 Die Ausführung der Dächer
 - 3.11 Bei der Wahl der Bedachungsformen sind folgende Dachformen und Bedachungsmaterialien möglich:
 - a) Flachdächer mit Grobkiesauflagen

b) geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 35 und 45°

3.12 Dachaufbauten werden nicht zugelassen, hiervon ausgenommen sind Fahrstuhlaufbauten und Dachgartenzugänge.

3.13 Ausnahmsweise können bei benachbarten Häusern abweichende Giebelstellungen zugelassen werden.

3.2 Außengestaltung, Ausbildung - Gestaltung der Außenwände und Fassadenbauteile.

3.21 Für die Ausbildung - Gestaltung der Außenwände und Fassadenbauteile ist von wenigen Grundmaterialien auszugehen, die in der Oberflächenstruktur und Farbgebung mit der Nachbar- und Gesamtbebauung im Einklang stehen.

3.22 Die Dächer und Fassaden aneinander gebauter Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.

3.3 Umformerstationen sind entsprechend den Nr. 2 und 3 der textlichen Festsetzungen auszuführen.

4. Einfriedigungen

4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind als Einfriedigungen nur offene Zäune von höchstens 80 cm Höhe oder Hecken (beschnittene oder unbeschnittene Gehölze, Sträucher) zugelassen.

Einfriedigungen können auf einem Betonsockel, der das Erdreich nicht wesentlich überragt, erstellt werden.

Vorgartenflächen dürfen nicht eingefriedigt werden.

Auf der Gartenseite sind Sichtschutzblenden bis zu einer Tiefe von 5,-- m zugelassen, sie dürfen die Höhe von 2,3 m nicht überschreiten.

4.2 Ausnahmsweise können sichtschützende Anlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden.

Sichtschützende Anlagen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin begrünt werden.

Mauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,50 m einhalten.

4.3 Pergolen: Ausnahmsweise können auf der Gartenseite Pergolen zugelassen werden.

Sie dürfen mit ihrer Oberkante die Höhe von 2,75 m nicht überschreiten.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

=====

Hinweis:

Gewerbe oder Industriebetriebe mit anderen als häuslichen Abwässern dürfen nur nach Zustimmung durch das Staatliche Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster angesiedelt werden.

Abstand lfd.Nr.

- | | | |
|-----|----|---|
| 800 | 23 | Deponien |
| | 24 | Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine |
| | 25 | Erzröst- und Sinteranlagen |
| | 26 | Anlagen zum Rosten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineralwolleherstellung |
| | 27 | Zementfabriken |
| | 28 | Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein |
| | 29 | Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen im Freien (*) |
| | 30 | Anlagen zur Herstellung von mineralischen Isoliermitteln und Filtern sowie von Schlackenerzeugnissen |

) () Vgl. Nr. 2.224 d. RdErl.

Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
	31	Stahlwerke mit Induktionsöfen oder Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtabstichgewicht
	32	Schmiede- und Hammerwerke (*)
	33	Stahlgießereien
	34	Anlagen zur Herstellung von Kupfer ohne Röstung
	35	Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
	36	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
	37	Anlagen zur Teerverwertung
	38	Rußfabriken
	39	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger
	40	Anlagen zur Herstellung von organischen Farben
	41	Anlagen zur Herstellung von Leim- und Gelatine
	42	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
	43	Anlagen zur Herstellung von Glaswolle
	44	Sperrholzwerke und Holzfaserplattenwerke
	45	Fabriken zur Fischmehlerzeugung und -verarbeitung
	46	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
500	47	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
	48	Erzaufbereitungsanlagen
	49	Schotterwerke
	50	Anlagen zur Herstellung von Fertigheton und Mörtel
	51	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 500 Gcal/h (ca. 220 MW) (*)
	52	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 KV Unterspannung (*)
	53	Fernheizkraftwerke ab 200 Gcal/h
	54	Strangguß- und Flämmanlagen
	55	Warmwalzwerke und Rohrwerke (*)
	56	Kaltwalzwerke (*)
	57	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
	58	Anlagen zur Herstellung seltener Metalle
	59	Walz-, Hammer- und Preßwerke für Leichtmetalle (*)
	60	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
	61	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
	62	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
	63	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
	64	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
	65	Drahtlackierfabriken
	66	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
	67	Anlagen zur Herstellung von Chlor- und Salzsäure
	68	Schwefelsäurefabriken

Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
	69	Anlagen zur Herstellung von Salpetersäure und Ammoniak
	70	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
	71	Anlagen zur Kunststoffherstellung
	72	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
	73	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder, Linoleum, Linkrusta und Wachtuch
	74	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
	75	Glashütten für maschinelle Hohlglasherstellung
	76	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
	77	Lederfabriken
	78	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
	79	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
	80	Ölmühlen mit Refination
	81	Rübenzuckerfabriken
	82	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
	83	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Autoshrredderanlagen in geschlossenen Hallen
	84	Autokinos (*)
	85	Betriebshöfe für Straßenbahnen
	86	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
	87	Müllumschlagplätze
300	88	Steinbrüche
	89	Ton- und Lehmgruben
	90	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
	91	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
	92	Gewinnung und Aufbereitung von Sand und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
	93	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln
	94	Gewinnung von Kalkstein
	95	Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
	96	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikzeugnissen
	97	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen in geschlossenen Hallen (*)
	98	Anlagen zur Herstellung von künstlichen Steinerzeugnissen und Terrazzowaren
	99	Anlagen zur Herstellung von Betonfertigteilen
	100	Anlagen zur Herstellung von Kalksandsteinen
	101	Gewinnung von Rohbims und Anlagen zur Herstellung von Bimsbaustoffen
	102	Anlagen zur Herstellung von Asbestzementwaren
	103	Schlackenmählanlagen
	104	Gaserzeugungsanlagen
	105	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
	106	Preßwerke (*)

Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
107		Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
108		Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
109		Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
110		Metallhalbzeugwerke, Walz-, Hammer- und Preßwerke für Kupfer, Blei und sonstige Metalle (ohne Leichtmetalle); Metalldrahtziehereien
111		Metallgießereien, Schwer- und Leichtmetallgießereien
112		Anlagen zur Herstellung von Lüftungsanlagen
113		Maschinenfabriken (Großbetriebe)
114		Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
115		Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
116		Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
117		Verzinkungsanlagen
118		Emaillieranlagen
119		Anlagen zur Altölregenerierung
120		Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
121		Anlagen zur Herstellung von anorganischen Farben und Pigmenten
122		Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
123		Lackfabriken
124		Anlagen zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
125		Anlagen der Dachpappenindustrie
126		Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen
127		Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
128		Anlagen zur Herstellung von Förderbändern und Reifen
129		Anlagen zur Herstellung von Asbestwaren
130		Porzellan- und Keramikwerke
131		Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
132		Glashütten für Flachglas
133		Säge-, Furnier- und Schälwerke
134		Holzimprägnier- und -auslaugeanlagen
135		Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
136		Anlagen zur Herstellung von Polstergestellen
137		Holzmehlfabriken
138		Anlagen zur Holzveredelung
139		Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
140		Kartonagenfabriken
141		Rotationsdruckereien
142		Webereien (*)
143		Anlagen zur Textilveredelung (Ausrüstung) einschließlich Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten, Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
144		Stärkefabriken

Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
	145	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips, Anlagen zum Rösten von Nüssen
	146	Schokoladen- und sonstige Süßwarenfabriken
	147	Räuchereien
	148	Fischverarbeitende Fabriken
	149	Sauerkonservenfabriken
	150	Lebensmittelfabriken für Gefrierkost
	151	Kaffeeröstfabriken
	152	Hefefabriken
	153	Brauereien und Mälzereien
	154	Brennereien
	155	Getränkeabfüllanlagen (*)
	156	Großhandelsbetriebe mit Stückgutumschlag oder mit Umschlag von losen Gütern
	157	Zeitungsspeditionen (*)
	158	Einkaufszentren und Verbrauchermärkte
	159	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe
	160	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen, und -transportbetriebe, Lagereien, Autohöfe
	161	Kläranlagen
	162	Betriebshöfe der Müllabfuhr
200	163	Anlagen zur Herstellung von Isolier- und Leichtbauplatten aus Bimsbaustoffen
	164	Umspannwerke mit Kapselung über 110 KV Unterspannung (*)
	165	Spinnereien
	166	Anlagen zur Herstellung von Textilien außer Webereien
	167	Mühlen
	168	Futtermittelfabriken
	169	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
	170	Fleischwarenfabriken
	171	Geflügelschlachtereien
	172	Milchverwertungsanlagen
	173	Speisewürzefabriken
	174	Großkühlhäuser
	175	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen
150	176	Maschinenfabriken (Kleinbetriebe)
	177	Anlagen zum Bootsbau aus Holz, Kunststoff oder anderen nichtmetallischen Werkstoffen
	178	Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten
	179	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
	180	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
	181	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln

Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
	182	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
	183	Tischlereien und Schreinereien
	184	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Möbelpolstereien, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
	185	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
	186	Konservenfabriken für Obst und Gemüse außer Sauerkonservenfabriken
	187	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten
	188	Bauhöfe
	189	Zimmereien
	190	Autolackierereien
	191	Gerüstbaubetriebe
	192	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung
	193	Anlagen zur Kraftfahrzeugaüberwachung
100	194	Fernseh- und Rundfunkgerätebau, feinmechanische Betriebe, Telefonie- und Telegraphiergerätebau, Elektro-, elektronische und feinmechanische Industrie
	195	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
	196	Schlossereien, Dichtereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
	197	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
	198	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Waschmitteln und Reinigungsmitteln
	199	Anlagen der Farbwarenindustrie
	200	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
	201	Vulkanisierbetriebe
	202	Druckereien ohne Rotationsdruck (*)
	203	Tapetenfabriken
	204	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte, Putzwolle und Hutzellen
	205	Kleiderfabriken
	206	Herstellung von Essig und Senf
	207	Automatische Autowaschanlagen mit Gebläse (*)
50	208	Stearin-, Wachs- und Kerzenfabriken
	209	Anlagen zur Herstellung von kosmetischen Erzeugnissen
	210	Anlagen zur Herstellung von Schuhcreme und Bohnerwachs
	211	Anlagen zur Herstellung von Polsternöbeln und zur Möbelmontage

Bebauungsplan Nr. 17 A "Industriegebiet Süd"
hier: 7. Änderung

I. Rechtsgrundlagen:

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Vertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II. S. 889).
2. § 81 BauO NW 1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419, SGV NW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW S. 432).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauN VO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Vertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II. S. 889).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW S. 214).
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

II. Ergänzung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 17 A "Industriegebiet Süd"

1. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen in GE-Gebieten unzulässig. Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:
 - 1.1 Zulässig sind nur Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, für gewerbliche Betriebe u. Handwerksbetriebe, wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 qm Nutzfläche nicht überschritten wird.
 - 1.2 Die nachfolgend aufgeführten nicht zentrumstypischen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig:
 - Kfz-Handel
 - Möbel-Handel
 - Getränke-Handel
 - Bau- u. Heimwerkermarkt
 - Gartenhandel
2. Gemäß § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen in GI-Gebieten unzulässig. Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB:
 - 2.1 Zulässig sind nur Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, für gewerbliche Betriebe u. Handwerksbetriebe, wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 qm Nutzfläche nicht überschritten wird.

Textliche Festsetzungen

Stand 13.06.2001

zum Bebauungsplan Nr. 17 A "Industriegebiet Süd", 10. Änderung

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ dient der Unterbringung

- a) eines Verbrauchermarktes (großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
- b) eines Möbelmarktes (großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
- c) eines Bau- und Heimwerkermarktes (großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
- d) einer - im ersten Obergeschoss des Verbrauchermarktes befindlichen - Diskothek (i.S.d. § 11 BauNVO)

Darüber hinaus sind Büroräume zulässig.

Gemäß Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen werden die Verkaufsflächen der o.a. Einzelhandelsnutzungen (a) bis c)) zur Vermeidung negativer Auswirkungen sowohl auf die Entwicklung der Emsdettener Innenstadt als auch des wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes wie folgt begrenzt:

Zu a)

Die Gesamtverkaufsfläche für den Verbrauchermarkt beträgt maximal 1.500 m². Dabei sind folgende Warengruppen entsprechend der jeweiligen Verkaufsflächenanteile zulässig:

Verkaufsfläche: 1.090 m² Lebensmittel (Vollsortiment)

Verkaufsfläche: 300 m² Drogerieartikel

Verkaufsfläche: 30 m² Haushaltsartikel

Verkaufsfläche: 20 m² Geschenkartikel

Verkaufsfläche: 30 m² Zeitungen – Schreibwaren

Verkaufsfläche: 30 m² Aktionsware (wechselnd, ohne Schwerpunkt)

Sonstige – hier nicht genannte - ergänzende Sortimente sind nicht zulässig.

Zu b)

Die Gesamtverkaufsfläche für den Möbelmarkt beträgt maximal 750 m². Im Rahmen des Kernsortiments sind folgende Warengruppen zulässig: Möbel - insbesondere Schlafmöbel - sowie Matratzen und Lattenroste.

Im Möbelmarkt sind branchenübliche Nebensortimente auf einer Fläche von maximal 100 m² zulässig. Zu diesen Nebensortimenten zählen

Gardinen, Stoffe, Dekostoffe sowie textile Bettwaren, Kissen, Decken, Handtücher, Bademäntel.

Die Obergrenze der Nebensortimente darf nicht durch ein oder einige wenige dieser Nebensortimente ausgeschöpft werden bzw. einzelne Sortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 30 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Nebensortimente nicht zulässig.

Eine darüber hinausgehende Ergänzung des Warensortiments des Möbelmarktes mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Warengruppen (vgl. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen, Anlage 1 Teil A) ist grundsätzlich nicht zulässig.

Zu c)

Die Gesamtverkaufsfläche (überdachte und Freiverkaufsfläche) für den bestehenden Bau- und Heimwerkermarkt beträgt inklusive eines Erweiterungspotenzials maximal 4.400 m². Im Rahmen des Kernsortiments sind folgende Sortimente (sog. Kölner Liste) zulässig:

WB 1596	Haushaltsbürsten und -besen (auch Staubwedel und ähnliches aber ohne Stiele z.B. Toilettenbürsten)
WB 21	Bodenbeläge
Ohne	WB 210 abgepasste Teppiche, Läufer u.ä.
WB 38	Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung
WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe, anderweitig nicht genannt (ohne Elektrowerkzeuge bis 3 kW, Heißwasserbereiter, Friseur-, Dental- und Laborgeräte)
WB 393	Batterie- und Dynamoleuchten (ohne Kraftfahrzeug- und Fahrradleuchten)
Ohne	WB 3930 Wohnraumwand- und deckenleuchten
Ohne	WB 3932 andere Wohnraumleuchten z.B. Tischleuchten, Standleuchten
	WB 3937 Lampenschirme
WB 394	Glüh- und Entladungslampen (ohne Foto-, Kino- und Fahrzeuglampen)
WB 3987	Elektrische Zeitauslöser und Zeitschaltgeräte
WB 4105	Arbeitsschutzbrillen
WB 4983	Badezimmerschränke und ähnliches
WB 517	Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke
WB 59	Eisenerze, Roheisen, Stahl, Stahlhalbzeug, Gusseisen
WB 60	E-Metallerze, NE-Metalle, NE-Metallhalbzeug, NE-Metallguss, Edelmetallen, Edelmetallhalbzeug
Ohne	WB 607 Edelmetalle, Edelmetallhalbzeug, Edelmetallgusserzeugnisse, anderweitig nicht genannt

WB 61	Werkzeuge, anderweitig nicht genannt
WB 62	Maschinen- und Präzisionswerkzeuge, anderweitig nicht genannt (ohne Sägeblätter, Maschinenmesser, Hartmetall- und Diamantwerkzeuge), Elektrowerkzeuge, Werkstatteinrichtungen, Baugeräte, Gerüste, Leitern, Handtransportgeräte, Behälter, anderweitig nicht genannt
WB 63	Beschläge und Schlösser, Eisenkurzwaren
WB 64	Garten- und Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgeräte u.ä., Ketten, Drahtgeflechte (ohne Landmaschinen und deren Zusatzgeräte)
Ohne	WB 645 Tierhaltungsgeräte, anderweitig nicht genannt (ohne Bürsten, Besen, Tierscherkämme, -scheren, Forken, Viehketten, Maschinen und zoologische Artikel)
WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz (ohne bewegliche Spielwaren)
WB 68	Installationsgeräte und -material für Wasser, Gas und Heizung
WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff
WB 70	Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten und ähnliches
WB 72	Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben, Lacke und Lackfarben)
WB 73	Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
WB 74	Lacke und Lackfarben (einschließlich Polituren und Mattierungen)
WB 75	Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und -bürsten (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben und -malmittel)
WB 76	Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)
WB 77	Kraftwagen, Kraftwagenteile und -zubehör, anderweitig nicht genannt, Bereifungen anderweitig nicht genannt
Ohne	WB 770 Kraftwagen WB 771 Kraftwagenanhänger WB 772 Fahrgestelle ohne Motor, Karosserien und Aufbauten für Kraftwagen und Kraftwagenanhänger WB 773 Kraftwagenmotoren, deren Teile (ohne Elektroteile)
WB 78	Zweiräder, Zweiradteile und -zubehör, anderweitig nicht genannt
Ohne	WB 780 Zweiräder WB 782 Kraftradmotoren, deren Teile elektrische Betriebsausrüstung
WB 841	Schläuche, technische Gummi-, Lederwaren, anderweitig nicht genannt (ohne Bereifung und chirurgische Schläuche)
WB 842	Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel (ohne Diamantschleifkörper)
WB 843	Sonstiger technischer Bedarf, anderweitig nicht genannt
WB 844	Halbzeug aus Kunststoff, anderweitig nicht genannt
WB 8497	Wachse und Wachswaren, anderweitig nicht genannt (ohne Kerzen)
WB 8499	Sonstige chemisch technische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt
WB 9048	Pflanzliche und tierische Fette und Öle, bearbeitet (ohne Firnisse, Öle und anderes für Anstrichfarben, technische Fettsäuren)
WB 9295	Bitumen und Bitumenemulsionen

Folgende Sortimente sind im Kernsortiment unzulässig:

Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel und Arzneimittel, Papier, Bücher und Zeitschriften, Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe und Antiquitäten, Schuhe und Lederwaren, Haushaltswaren, Baby- und Kinderartikel, Spielwaren und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel, Glaswaren und Porzellan, Musikalien, Schallplatten, Musikkassetten, Tonbänder, CDs, Neue Medien, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Elektrohaushaltsgeräte (Klein- und Großgeräte, sogenannte weiße Ware), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (sog. Braune Ware, Telefone u.ä.) Computer, abgepasste Teppiche, Tiere und Tiernahrung sowie Zooartikel

Im Bau- und Heimwerkermarkt sind branchenübliche Nebensortimente auf einer Fläche von maximal 400 m² zulässig. Zu diesen Nebensortimenten zählen Fachbücher und –zeitschriften, Arbeitsschutz und Arbeitsschutzkleidung, Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör, Campingartikel, Gartenmöbel.

Die Obergrenze der Nebensortimente darf nicht durch ein oder einige wenige dieser Nebensortimente ausgeschöpft werden bzw. eine Warengruppe darf eine Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Nebensortimente nicht zulässig.

Zu d)

Die Nutzflächen für die im ersten Obergeschoss des Verbrauchermarktes befindlichen Nutzungen belaufen sich inklusive sämtlicher Nebenflächen für eine Diskothek auf maximal ca. 1.100 m², für Büroräume bis max. 550 m², für Lager- und Technikräume bis max. 500 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: GRZ 0,8 (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Geschossflächenzahl: GFZ 2,4 (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Flächen

Die Bauweise - a - abweichend von der offenen Bauweise, d.h. länger als 50 m, ist zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind die Gebäude in abweichender Bauweise mit einer Traufenhöhe von höchstens 10,50 m herzustellen. Die Traufenhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinie der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenfläche werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Bezugsebene ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugrundstück an der Erschließungsseite.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen gem. §12 und § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und den ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

Mindestens 20% der Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Rasenpflaster) zu erstellen. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die neu zu pflanzenden Stämme sollten einen Umfang von 20 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der u. a. Gattung, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 m² erstreckt. Für Neupflanzungen sind nur die im Anhang aufgeführten Bäume und Sträuchern zu verwenden.

1.5 Höhe der baulichen Anlage

Der Bezugs- oder Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen (vgl. auch Punkt 1.3) ist auf der Höhe (in m über NN) zwischen der Einfahrt Praktiker-Baumarkt (45,12 m über NN) und Ecke Buchenweg (44,86 m über NN) zu ermitteln.

1.6 Bepflanzungs- und landschaftspflegerische Maßnahmen

Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m von OK Fahrbahn freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der direkt nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

1.7 Regenwasserbehandlung

Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

2. Textliche Festsetzungen gem. §9 Abs. 4 i.V. m. § 86 BauO NW

2.1 Dachgestaltung

Die Dachneigung darf höchstens 20° betragen.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Änderungsbereich nur unmittelbar an dem Gebäude der Leistung zulässig, wobei sie sich harmonisch in die Gebäudegestaltung einfügen müssen. Flaggen, Flaggenmaste (u.ä.) sind in dem gesamten Bereich nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

3.2 Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung, bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG, bzw. der Abstimmung mit den öffentlichen Trägern. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.

3.3 Fernmeldewesen

Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Im Änderungsbereich befindet sich der Altstandort „ehemalige Tankstelle Czekalla (ISAL-Nr. 3811/34)“. Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises Steinfurt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf der Basis vorhandener Luftbilder ist eine Kampfmittelbeeinflussung nicht zu erkennen. Dennoch sind ggf. erforderliche Ramm- / Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung / Gründung als besonders gefährdet anzusehen und müssen rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsprüfung angemeldet werden. Sofern Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.5 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wassergewinnungsanlage Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH. Gem. der zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung vom 04. Mai 1998 sind Baugruben ordnungsgemäß mit inertem Bodenmaterial, z.B. sterilem Sand, zu verfüllen. Bauschutt, Baustellenabfälle oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden. Zur Gründung und Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind Dickbeschichtungen und Isolieranstriche auf Bitumenbasis. Die Verwendung von Recyclingstoffen (z.B. für Hofbefestigungen, Unterbau, Tragschicht usw.) bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Wasserbehörde. Die Verwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Parkplätzen, Hauszugängen) ist verboten.

Gemäß Anlage 3 der Wasserschutzverordnung ist das Erweitern oder Ändern von Straßen und Wegen genehmigungspflichtig. Vor Durchführung der geplanten Straßenbaumaßnahmen ist daher ein entsprechender Antrag beim Umweltamt des Kreises Steinfurt zu stellen.

3.6 Verkehrssituation

Die Neuordnung der Verkehrsführung ist nachrichtlich im Plan dargestellt.

4. Anhang Pflanzenliste

Die Standorte für die Neuanpflanzung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume

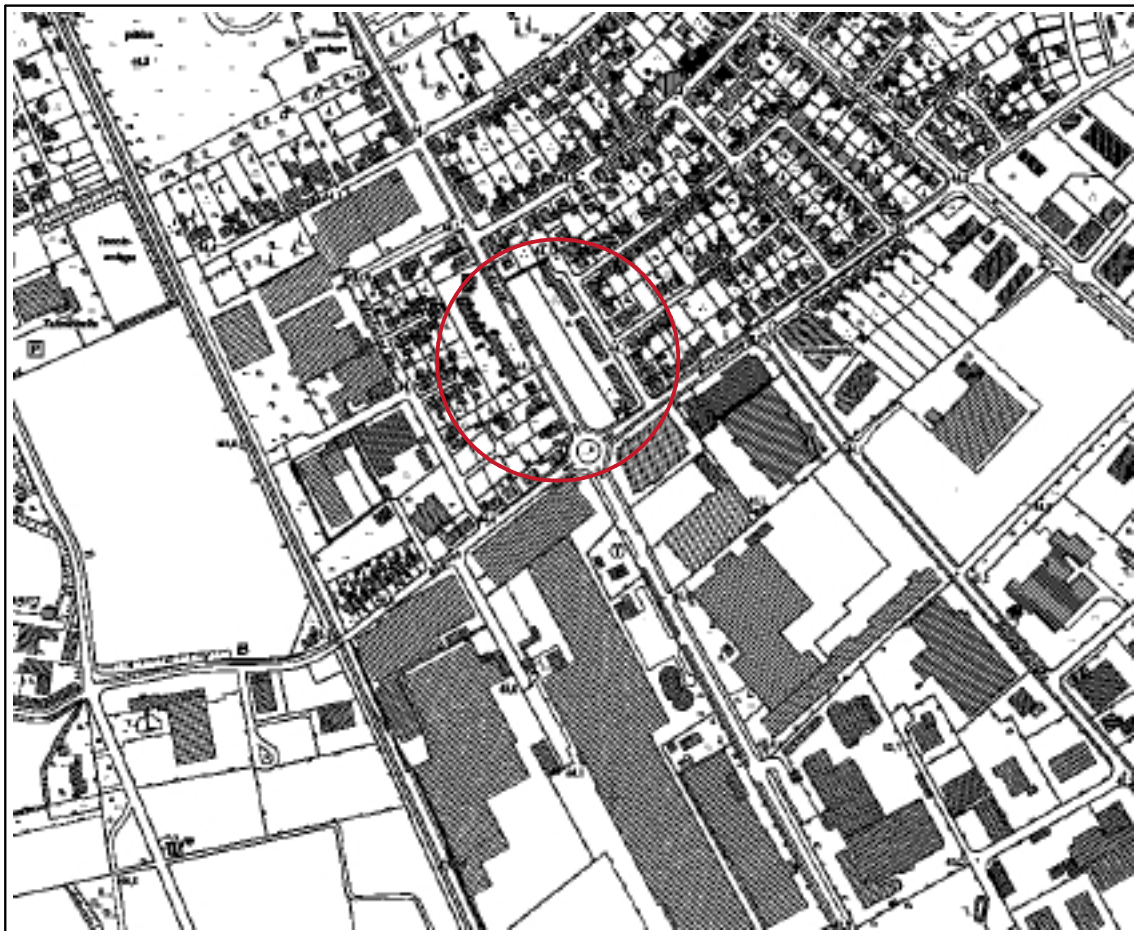
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus acucuparia</i>

Sträucher

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i> <i>Cr. Laevigata</i>

sowie

Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		



Stadt
Emsdetten

Stadt Emsdetten

Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922 0
Fax: 02572 / 922 199
eMail: stadt@emsdetten.de

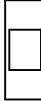
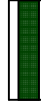
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.17 A
Industriegebiet Süd - 12. Änderung**

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

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB MII Mischgebiet	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
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	Sonstige Planzeichen  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 A , Industriegebiet Süd - 12. Änderung  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen 3,0 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
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  Baugrenze a Abweichende Bauweise FD Flachdach 0-5° Dachneigung	

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 Grevenener 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 Wurzelschuttmatten 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 Tresapplatten.

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 Kampfmittlräumdienst 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