

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 17 C III "Industriegebiet Süd", 1. Änderung

I. Rechtsgrundlagen

1. BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
2. BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW. S. 256 / SGV. NW. 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NW. S. 439 / SGV. NW. 2129).
3. BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
4. GO NW in der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NW S. 160).
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

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

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können Einzelhandelsnutzungen zugelassen werden, wenn es sich hierbei nur um Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe handelt, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m² Nutzfläche nicht überschritten wird.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Vergnügungsstätten.

Räume und Gebäude für freie Berufe i.S. von § 13 BauNVO sind nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die festgesetzten Gewerbegebiete / Industriegebiete nach Betriebsarten entsprechend dem Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 gegliedert. Auf den jeweiligen Gewerbeflächen sind Betriebsarten, die unter die angeführten Abstandsklassen fallen, sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsarten unzulässig.

Ausnahmsweise können Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz sichergestellt ist.

2. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ist in den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Gewerbe- und Industriegebieten eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die höchstzulässigen Baukörperhöhen mit maximal 15 m, gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße, festgesetzt. Als oberen Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform die Oberkante des Firstes bzw. der oberste Abschluss der Wand.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

4. Pflanzgebot

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und 25 BauGB)

Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

Die jeweiligen Grundstücksgrenzen sind jeweils in 2,5 m Breite mit standortgerechten, heimischen Gehölzen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten abzapflanzen.

Im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen ist beiderseits alle 30 m ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszu- und -ausfahrten, etc.) abzustimmen.

Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland zu entwickeln. Zur Gestaltung und Strukturierung dieser Flächen wird festgesetzt, dass pro 500 qm Fläche je ein standortgerechter, heimischer Hochstamm als Einzelbaum oder in einer Baumgruppe von drei Gehölzen zu pflanzen ist.

6. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONRW)

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. signalgelb).

Werbeanlagen oberhalb der Traufen oder des Flachdaches sind unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen darf auch als Summe mehrerer Einzelanlagen 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

Außenfassaden von Hallenbauten sind mind. alle 30 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)).

Hinweise auf Bodendenkmale geben beispielsweise alte Steinsetzungen, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die Entdeckungsstelle ist drei Werkstage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW).

2. Wasserrecht / Wasserschutzgebiet

Entlang der `Uferstreifen` der bestehenden Gewässer i.S.d. LWG NRW sowie der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasserflächen sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen, unzulässig.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. in ein Gewässer bedarf einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz.

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise im Wasserschutzgebiet „Wassergewinnungsanlage Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 04. Mai 1998 ist zu beachten.

3. Löschwasserversorgung

Die Feuerlöschversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittesgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Pflanzliste

Standortgerechte, heimische Bäume sind u.a.:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Weide	Salix spec. (nur am Gewässer)

Hochstämmige Obstgehölze

Standortgerechte, heimische Sträucher sind u.a.:

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Faulbaum	Frangula alnus
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna