

STADT EMSDETTEN • BP NR. 17 C IV "INDUSTRIEGEBIET SÜD" – 1. ÄNDERUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit der Katastralkarte und der Ortlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Stand der Planunterlagen: September 2006

Emsdetten, den 25.09.2007
 gzt: Barenkamp

Örtlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 26.10.2006 die Ableitung der Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss ist am 17.11.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 26.09.2007
 gzt: Wagener

FDL: Stadtentwicklung und Umwelt

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 27.11.2006 bis 22.12.2006 stattgefunden.

Emsdetten, den 26.09.2007
 gzt: Wagener

FDL: Stadtentwicklung und Umwelt

Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 15.03.2007 beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszulegen.

Emsdetten, den 26.09.2007
 gzt: Wagener

FDL: Stadtentwicklung und Umwelt

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 25.04.2007 bis 27.05.2007 stattgefunden.

Emsdetten, den 26.09.2007
 gzt: Wagener

FDL: Stadtentwicklung und Umwelt

Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 21.08.2007 diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 28.09.2007
 gzt: Moenikes gzt: Ostermott
 Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieser Bebauungsplanänderung ist am 13.09.2007 gemäß § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden.

Mit der Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung in Kraft.

Emsdetten, den 28.09.2007
 gzt: Moenikes
 Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planrechtverordnung 1990 (PlanRV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1995 (GV NRW S. 302), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 19.08.2002, in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1183), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568).

Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UVPfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), in der zuletzt geänderten Fassung.

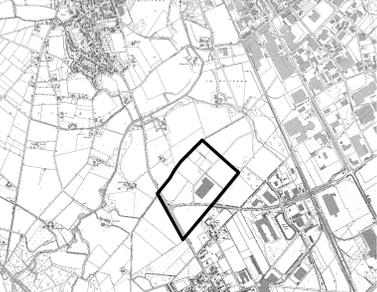
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3630), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV vom 14.03.1997 (BfGI I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT EMSDETTEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 C IV

"INDUSTRIEGEBIET - SÜD" – 1. Änderung



PLANÜBERSICHT

DATUM	Julii 2007
PL ¹⁰⁰	150 x 90
BEARB.	VL
M.	1 : 1.000
BÜRGERMEISTER	PLANEARBEITUNG

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 - 3
- GI Industriegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 - 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 1,6 Geschosflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeeiveau siehe textliche Festsetzung Nr. 4

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 8 Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Baugrenze

VERKEHRSLINIEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- F + R Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgung
- Elektrizität

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen
- Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Böden für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Schraffierte - naturräumliche Darstellung - sind von jeglicher Sicht befreit von 0,8 bis 0,5 m über Fahrbahnkante für Fußgänger gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücknummer
- Katastralmäßig eingemessene Bäume
- Katastralmäßig eingemessene Bäume, nicht mehr vorhanden
- Abstandsline zu schützenden Einrichtungen (Wohnungszug im Außenbereich) im Sinne des Abstandsart. 5
- Flächrichtung der Niederschlagsentässerung

KENNZEICHNUNG

- Flächen mit verbotener Bebauung, siehe Hinweis Nr. 4 "Kampfmittelverbot" und Begründung Punkt 3.6

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO

2) Die Gewerbe- und Industriegebiete (GE/II) sind gemäß dem Planzweck nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderem Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern und einzuschränken.

3) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, wie sie in der Planzeichnung entsprechend der Abstandsfläche 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der Nr. 16 (Abstandsfläche) aufgeführt sind (Anlage zur Begründung). Die zulässigen Betriebsarten sind im entsprechend gekennzeichneten Bereich des Planzweckes festgesetzt.

4) § 31 (1) BauGB (HINWISCHUNG) Anzeilmessung zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nicht niedrigeren Abstandsklasse (höherer Abstandsbedarf), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen baulich und technisch so begrenzt werden, daß sie von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO

6) Im Industrie- und Gewerbegebiet wird Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Das sind gem. "Emsdettener Liste" (Örtlichen Einzelhandelsentwicklung, Junker und Kuse, Dortmund, Oktober 2004):

- Nahrungsmittel und Genussmittel
- Bekleidung und Körperpflege
- Bücher, Schreibwaren
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren
- Sportwaren, Hobby
- Sport- und Gartengeräte
- Hausart., Glas, Porzellan
- Unterhaltungselektronik
- Foto, Optik
- Uhren, Schmuck

7) In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, bearbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentralen- und dezentralen Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarer räumlicher und betrieblicher Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen.

8) Im Industriegebiet sind die nach § 13 BauNVO zulässigen freien Berufe ausgeschlossen.

9) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

10) In den festgesetzten Gewerbegebieten und in den festgesetzten Industriegebieten sind die gem. § 9 (3) BauNVO und § 9 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen unzulässig.

11) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

12) Die höchstzulässigen Baukörperhöhen werden mit maximal 15 m festgesetzt. Untere Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist jeweils der höchste Punkt der derzeitigen, natürlich gewachsenen Geländeoberfläche des einzelnen Grundstücks, wie er in der Katastralleistung vermerkt ist.

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

14) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

15) In dem mit abweichender Bauweise gekennzeichneten Gewerbe- und Industriegebiet ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Die im Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land. Die in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land. Die in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Land.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 10 u. Nr. 25 BauGB

8) Auf den im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisenden Stellplatzflächen ist anliegend 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbäum vor der jeweiligen Betriebsaufnahme zu pflanzen.

9) Die Grundstücksgrößen sind jeweils in 2,5 m Breite vor der jeweiligen Betriebsaufnahme mit bodenständigen Gehölzen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahren abzufestigen.

10) Im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen ist mindestens alle 30 m ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbäum zu pflanzen. Die genaue Standorte sind nach Detailplanung auf der örtlichen Situation (Grundstückszu- und -ausfahrten, etc.) abzustimmen.

11) Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungszweck beplanten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

12) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu beplantenden Flächen sind vor der Betriebsaufnahme mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

13) Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

14) Entlang der Uferstellen der bestehenden Gewässer i.S.d. LWG NRW sowie der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Wasserflächen sind bestehende in einem Abstand von 5,0 m, gemessen von Oberkante Böschung, bauliche Anlagen jeglicher Art einschließlich Stellplätze, auch nicht genehmigungsbedürftige Anlagen unzulässig.

15) Gem. § 9 (1a) BauGB

16) Die im Plangebiet festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dem durch die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete sowie der Verkehrstätigkeit verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsfläche zugeordnet.

17) Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind dem durch die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete sowie der Verkehrstätigkeit verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleichsfläche zugeordnet.

18) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

19) Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz die Fläche für die Wasserwirtschaft ist entsprechend den Vorgaben der "Bauwerk Richtlinie" Nr. 10 zu genehmigen.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodendecke, d. h. Mauern, Einbauten aber auch Verankerungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenschicht) 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).

AUSGLEICHSMASSNAHMEN STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Zusätzlich zu den im Plangebiet festgesetzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 21 BImSchV i.V.m. § 1a BauGB werden außerdem die Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Flächen für Kompensationsmaßnahmen durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Bauherrn vereinbart.

NIEDERSCHLAGSWASSER

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

Die Fläche für die Wasserwirtschaft ist entsprechend den Vorgaben der "Bauwerk Richtlinie" Nr. 10 zu genehmigen.

KAMPFMITTELVERBOT

Wenn bei Durchführung der Bauarbeiten der Endstaub auf eine außergewöhnliche Verflüchtigung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.