

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- a) Die Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) sind gemäß dem Planeintrag nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften zu gliedern und einzuschränken.
- b) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad, wie sie in der Planzeichnung entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandsklasse) aufgeführt sind (Anlage zur Begründung). Die zulässigen Betriebsarten sind im entsprechend gekennzeichneten Bereich des Plangebietes festgesetzt.
- c) § 31 (1) BauGB (HINWEISLICH)  
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen baulich und technisch so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

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

- a) Im Industrie- und Gewerbegebiet wird Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.  
  
Das sind gem. `Emsdettener Liste` (Gutachten Einzelhandelsentwicklung, Junker und Kruse, Dortmund, Oktober 2004) :
  - Nahrungs- und Genussmittel
  - Gesundheits- und Körperpflege
  - Bücher, Schreibwaren
  - Bekleidung
  - Schuhe, Lederwaren
  - Spielwaren, Hobby
  - Sport- und Campingartikel
  - Hausrat, Glas, Porzellan
  - Unterhaltungselektronik
  - Foto, Optik
  - Uhren, Schmuck
- b) In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, bearbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben sind Einzelhandelsflächen (auch) mit innenstadtrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zulässig, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen. Die Verkaufsfläche muss einen deutlich untergeordneten Flächenanteil aufweisen.
- c) Im Industriegebiet sind die nach § 13 BauNVO zulässigen freien Berufe ausgeschlossen.

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

In den festgesetzten Gewerbegebieten und in den festgesetzten Industriegebieten sind die gem. § 8 (3) BauNVO und § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

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

- a) Die höchstzulässigen Baukörperhöhen werden mit maximal 15 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist jeweils der höchste Punkt der derzeitigen, natürlich gewachsenen Geländeoberfläche des einzelnen Grundstücks, wie er in der Katasterunterlage vermerkt ist.
- b) Eine Überschreitung 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 Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

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

In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Gewerbe- und Industriegebieten ist eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

**6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

Die in den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nicht als Flächen zur Anpflanzung festgesetzten Bereiche sind als extensives Grünland zu entwickeln.

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

- a) Auf den im Baugenehmigungsverfahren im einzelnen nachzuweisenden Stellplatzflächen ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum vor der jeweiligen Betriebsaufnahme zu pflanzen.
- b) Die Grundstücksgrenzen sind jeweils in 2,5 m Breite vor der jeweiligen Betriebsaufnahme mit bodenständigen Gehölzen unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten abzupflanzen.
- c) Im Verlauf der öffentlichen Verkehrsflächen ist beiderseits alle 30 m ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszu- und ausfahrten, etc.) abzustimmen.
- d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.
- e) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind vor der Betriebsaufnahme mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

**8) Gem. § 9 (1) Nr.10 BauGB**

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

**9) Gem. § 9 (1a) BauGB**

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

**10) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird als bauliche und sonstige technische Vorkehrung festgesetzt, daß unbeschichtete Metalleindeckungsmaterialien für Dachflächen unzulässig sind.

# 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 ).

## AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Zusätzlich zu den im Plangebiet dargestellten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im stadt eigenen Öko-Pool „Wasserschutzgebiet Ortheide“ Kompensationsmaßnahmen in erforderlichem Umfang durchgeführt.

## NIEDERSCHLAGSWASSER

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