

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1
- GI Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

- 0,7 Grundflächenzahl
- 10,0 Baumassenzahl
- H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf derzeit gewachsenes Geländeniveau, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Flächen 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, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 336 Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene 110 kV Hochspannungsfreileitung
- W III A Wasserschutzzone III A

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 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.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), 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 (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

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

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 Gewerbe- und Industriegebieten sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie im Bebauungsplan (als Anlage zur Begründung) entsprechend der Abstandsliste 1998 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.04.1998) unter der lfd. Nr. (Abstandskategorie) aufgeführt sind, unzulässig. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandskategorie (höherer Abstandsformel), 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 Einzelhandel ist im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.
- 1.4 In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind die nach § 13 BauNVO zulässigen freien Berufe ausgeschlossen.
- 1.5 In den festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten sind die gem. §§ 8 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.6 In den festgesetzten Industriegebieten sind die gem. §§ 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. §§ 16 (2) und 19 (4) BauNVO)

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,7) gem. § 19 (4) BauNVO ist im Plangebiet ausgeschlossen. Baukörperhöhe In den mit H max. = 15,0 m gekennzeichneten Baugebieten ist eine Baukörperhöhe von max. 15,0 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Geländeoberfläche des einzelnen Grundstücks, wie er in der Katastergrundlage des Bebauungsplanes vermerkt ist. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.
- 2.2 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.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

- 3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Gewerbegebieten 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.

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

- 4.1 Auf den am östlichen Plangebietsrand festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind Bracheflächen zu entwickeln, die dauerhaft von Gehölzen freizuhalten sind.
- 4.2 Auf den am östlichen Plangebietsrand festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind Bracheflächen zu entwickeln, die dauerhaft von Gehölzen freizuhalten sind.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 5.1 Auf Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.
- 5.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind mit bodenständigen Gehölzen flächendeckend in einem Pflanzabstand von 1x1 m 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.

HINWEISE

DENKMÄLER

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Münster - Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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 (Tel. 0251/2105252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSCHG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung „Greverer Damm“ vom 04.05.1998. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten.

LÖSCHWASSERVERSORGUNG

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

GEHÖLZBESTAND

Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traubereiche 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand des Liegenschaftskatasters:) und die Redundanzfreiheit der Planung.

Emsdetten, den 12.07.2005

gez. Bahrenkamp
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat am 10.07.2003 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 12.07.2006

gez. Maria T. Wagener
Fachdienstleiterin Stadtentwicklung und Umwelt

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat vom 25.07. bis 12.08.2003 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Emsdetten, den 12.07.2006

gez. Maria T. Wagener
Fachdienstleiterin Stadtentwicklung und Umwelt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt hat am 03.03.2005 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen.

Emsdetten, den 12.07.2006

gez. Maria T. Wagener
Fachdienstleiterin Stadtentwicklung und Umwelt

Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.04 bis 25.05.2005 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Emsdetten, den 12.07.2006

gez. Maria T. Wagener
Fachdienstleiterin Stadtentwicklung und Umwelt

Der Rat der Stadt hat am 20.06.2006 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 12.07.2006

gez. Georg Moenikes
Bürgermeister

gez. Osterholt
Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluss des Bebauungsplanes am 28.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 28.06.2006 Rechtskraft erlangt.

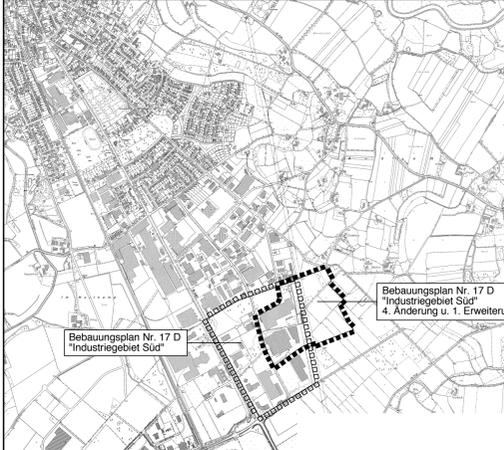
Emsdetten, den 12.07.2006

gez. Georg Moenikes
Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 17 D „Industriegebiet-Süd“

4. Änderung und 1. Erweiterung



PLANÜBERSICHT M 1 : 20.000

DATUM	Febr. 2005	
PL ⁰⁰¹	111 x 60	
BEARB.	VI.	
M.	1 : 2.000	
BÜRGERMEISTER		PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER DÄMPEL STRASSE 15 · 4800 COESFELD TELEFON 0250/10041 · FAX 0250/10041