

Bebauungsplan Nr. 17D

"Industriegebiet - Süd", 5. Änderung



Planzeichenerläuterung zur 5. Änderung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung

GI Industriegebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO

0,8 Grundflächenzahl

9,0 Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Flächen zur Anpflanzung, Pflanz- und Erhaltungsbindung § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung

Flächen für die Bindungen für Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 D "Industriegebiet - Süd"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17 D "Industriegebiet - Süd", 5. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

unzul. Abstandsklassen der Abstandsliste der Betriebsarten, siehe textliche Festsetzung

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze, -nummer

WSZ 3 b Wasserschutzzone III b

vorhandene Leitung

Kanaldeckel mit Höhenangabe ü.NN

HINWEISE

DENMÄLER
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).

WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone 3b der Wasserschutzgebietsverordnung „Grever Dammtor“ vom 04.05.1998. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. in ein Gewässer bedarf einer Erlaubnis gemäß § 10 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 Verfestigung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

GEHÖLZBESTAND
Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18520 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche mittels standfestem Bauzaun (bzw. Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsarbeiten 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.

NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollen nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.
• Die Gebäude sollen mit ihren Fensteröffnungen weitest möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneinstrahlung eine Energieeinsparung zu erreichen.
• Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmepumpe, Pellets-Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

SCHUTZ DER VER-ENTSORGUNGSLIENUNGEN
Bei Erdarbeiten und Pflanzmaßnahmen sind die Vorschriften der Versorgungsleiter zum Schutz von Ver-/Entsorgungsleitungen zu beachten. Insbesondere sind Pflanzungen so vorzunehmen, dass keine Gefährdung der Ver-/Entsorgungsleitungen erfolgt. Bei Anpflanzungen sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DVGW GW 125 "Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" zu beachten.

ÜBERSCHREITUNG DER FESTGESETZTEN GRZ
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (0,8) gem. § 19 (4) BauNVO setzt voraus, dass durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung gering gehalten wird. Dies wäre durch wasserdurchlässige Bebauung (z.B. Rasengittersteine) möglich.

EINSICHTNAHME IN DIE DER PLANUNG ZUGRUNDLIEGENDE VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

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 Industriegebieten (GI 1 und GI 2) sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die den in der Planzeichnung ausgewiesenen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659) - entsprechen.

1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandsfordernis), 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 In den festgesetzten Industriegebieten (GI) sind die nach § 13 BauNVO zulässigen freien Berufe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.4 In den festgesetzten Industriegebieten (GI) sind die gem. § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 In den festgesetzten Industriegebieten (GI) ist gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Das sind gem. "Emsdettener Liste"
• Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Reformwaren
• Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
• Parfümerieartikel und Körperpflegeartikel
• Pharmazeutische Artikel (Arzneimittel)
• Zeilungen und Zeitschriften
• Schülertextilien und -grün
• Bücher, Schreibwaren
• Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
• Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte), Foto
• Haus- und Heimtextilien (einschl. Kurzwaren und Nähzubehör),
• Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Keramik, Hausrat),
Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
• Optik
• Uhren, Schmuck
• Spielwaren, Sportartikel
• Orthopädische Artikel, Sanitätswaren
• Bastelbedarf, Bilder, Rahmen
• Leuchten
• Akustik
• Musikinstrumente und Musikalien
• Jagdartikel und Waffen
• Antiquitäten, Kunstgegenstände

1.6 In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, bearbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen und diese räumlich wie funktional untergeordnet ist.

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

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 16 (2) mit 0,8 als Höchstmaß festgelegt.

2.2 Die Baumassenzahl (BMZ) wird gem. § 17 BauNVO mit 9,0 als Höchstmaß festgelegt.

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

3.1 Werden PKW-Stellplätze errichtet, so ist anteilig je 6 PKW-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

3.2 Flächen, welche mit einem Anpflanzgebot oder mit einem Erhaltungsgebot belegt sind, sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alle 15 m bis 20 m ist ein bodenständiger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen. Beispiele für bodenständige Laubbäume sind dem Anhang des Umweltberichtes (Teil II der Bebauungsplanbegründung) zu entnehmen. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zwischen „Grever Dammtor“ (B 481) und Baugrenze (Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStG) sind Garagen i.S.d. § 12 Abs.6 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig.

5. ZUORDNUNG DER FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUR EINGRIFFSKOMPENSATION IN NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft (siehe Umweltbericht) werden dem Ökotoxikologen des Kompensationskatasters der Stadt Emsdetten zugeordnet.

6. WERBEANLAGEN
(gem. § 9 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Plakatschlagflächen (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.

6.2 Werbeanlagen an der Straße der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Traufe unzulässig.

6.3 Freistehende Werbeanlagen an der Straße der Leistung (z.B. Hinweistafeln, Pylonen) sind auf eine maximale Höhe von 9,00 m (Oberkante Werbeanlage) begrenzt. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Höhe ist das Mittel der Deckenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Zur Ermittlung der Straßenhöhe ist im Lageplan an zentraler Stelle des Bebauungsplanes ein Höhenpunkt eines Regenwasserkanalisationschachtdeckels angegeben (Höhen des Schachtdeckels über NN), welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.

6.4 Werbeanlagen sind innerhalb der Anbauverbotszone (gem. § 9 Abs. 1 FStG) unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone und mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen grundsätzlich der gesonderten Zustimmung gemäß § 9 Abs. 6 FStG der Straßenbauverwaltung. Außerhalb der Anbauverbotszone ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung die Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann.

Rechtsgrundlagen

Stand: 01.November 2011

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV NRW S.272)

- Verfahrensvermerke**
- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 29.08.2011 übereinstimmen.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 - Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat am 07.07.2011 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Dieser Beschluss ist am 14.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurät
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 21.07.2011 bis 01.09.2011 stattgefunden.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurät
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
 - Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat am 06.10.2011 beschlossen, den Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszulegen.
Dieser Beschluss ist am 10.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurät
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.10.2011 bis 17.11.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurät
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
 - Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 17.10.2011 bis 17.11.2011 stattgefunden.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Brunsiek
Städtischer Oberbaurät
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt
 - Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 20.12.2011 diese Änderung des Bebauungsplanes gem.§10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Moenikes
Bürgermeister
 - Die textlichen und zeichnerischen Inhalte dieser Änderung des Bebauungsplanes stimmen mit der vom Rat der Stadt Emsdetten beschlossenen Änderung des Bebauungsplanes überein. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Bekanntmachung dieser Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 2 (3) BekanntmVO angeordnet.
Emsdetten, den 21.12.2011
gez. Moenikes
Bürgermeister
 - Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 24 vom 28.12.2011 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 09.01.2012
gez. Moenikes
Bürgermeister

Übersicht Maßstab 1:30.000

© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt, ST/1/2006

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon: 02572/522-0
Fax: 02572/922-199
E-Mail: stadt@emsdetten.de

Bebauungsplan Nr. 17D
"Industriegebiet - Süd"
5.Änderung

| | |
|-----------------|---------------------------------------|
| Maßstab : | 1 : 1000 |
| Planungsstand : | Satzung |
| Planung : | FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt |
| Stand : | 18.11.2011 |
| Bearbeitet : | Christopher Althöfer Marion Wilmer |