

Bebauungsplan Nr. 17 C III „Industriegebiet Süd“, 2. Änderung und 1. Ergänzung - Entwurf

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO

- 1.1 In dem festgesetzten Industriegebiet (GI) und dem Gewerbegebiet (GE) 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. Unzulässig sind auch die Betriebe und Anlagen der aufgeführten Abstandsklassen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- 1.2 Bei den in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten können die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.
- 1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 1.4 Die gem. § 8 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.5 In dem festgesetzten Industriegebiet (GI) und dem Gewerbegebiet (GE) ist gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Das sind gem. 'Emsdettener Sortimentsliste'
 - Backwaren / Konditoreiwaren
 - Fleisch- und Metzgereiwaren
 - Getränke
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
 - Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
 - (Schnitt-)Blumen
 - Zeitungen / Zeitschriften
 - Antiquitäten
 - Bekleidung
 - Bild- und Tonträger
 - Bücher
 - Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
 - Computer und Zubehör
 - Elektrokleingeräte
 - Fotoartikel
 - Glaswaren / Porzellan / Keramik
 - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
 - Haushaltswaren
 - Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
 - Hörgeräte
 - Kosmetikartikel / Parfümeriewaren

- Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
- Künstlerartikel / Bastelzubehör
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Sammlerbriefmarken und münzen
- Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

- 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.
- 1.7 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wassergefährdende Anlagen und Betriebe nicht bzw. nur eingeschränkt zulässig. Die Lage der Wasserschutzzone IIIB ist nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen.-Die Nutzungseinschränkungen ergeben sich aus der Wasserschutzgebietsverordnung "Grevener Damm".

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

- 2.1 Überschreitung der festgesetzten GRZ
gem. § 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl setzt voraus, dass durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung gering gehalten wird. Dies wäre durch wasserdurchlässige Bebauung (z.B. Rasengittersteine) möglich.

- 2.2 Höhe baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist auf 60,01 m ü. NN begrenzt.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.

Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In den Baugebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Produktions- bzw. betriebsbedingte Überschreitungen der Gebäudelängen von 50 m sind zulässig. Die für eine offene Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW sind einzuhalten.

4. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §12 und § 14 BauNVO

- 4.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- 4.2 Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen, KWK-Anlagen) sind im gesamten Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, wenn die energietechnischen Begebenheiten dies erfordern.

5. öffentliche Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 31 Abs.1 BauGB

Ausnahmsweise darf die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün für Betriebszufahren unterbrochen werden, wenn betriebliche Abläufe dies erfordern.

6. Fläche für die Wasserwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die im Plan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft ist von jeglichen baulichen Anlagen (Zäune etc.) freizuhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 7.1 Müssen einzelne Gehölze entfernt werden, sind diese Fällungen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes kann die Fällzeitenbeschränkung nur nach einer vorherigen Prüfung (maximal 10 Tage vor Fällung) durch einen Fachgutachter aufgehoben werden. Bäume mit Quartierpotenzial (z. B. Höhlen, Totholz) und einem Durchmesser von > 30 cm in diesen Bereichen sind auch innerhalb des o. g. Zeitraums vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sind bei den Kontrollen Fledermäuse oder europäische Vogelarten vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.
- 7.2 Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (Hinweis: marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten). Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind auszuschließen.

8. Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB

- 8.1 Die im Plan als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, so dass die natürliche Entwicklung gewährleistet ist. Abgänge sind, unter Beachtung der Baumschutzsatzung Emsdetten in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- 8.2 Ausnahmsweise dürfen Bäume aus betrieblichen Erfordernissen entfernt werden, sofern diese an anderer geeigneter Stelle ersetzt werden. Die linienhafte Baumstruktur entlang der Planstraße muss insgesamt gewahrt bleiben.
- 8.3 Pro angefangene sechs PKW – Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Anhang Umweltbericht) in direktem räumlichen Zusammenhang in einer unbefestigten Baumscheibe

(mind. 4 m²) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen.

9. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zur Eingriffskompensation in Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Das Kompensationsdefizit von 14.284 Werteinheiten wird dem Ökokonto des Kompensationskatalogs der Stadt Emsdetten zugeordnet (siehe Umweltbericht).

Das Anlegen einer ca. 1.500 m² großen Blänke auf dem Grundstück Gemarkung Mesum, Flur 18, Flurstück 20 im Naturschutzgebiet „Emsdettener Venn“ wird als vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gem. § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG der Eingriffsfläche „Industriegebiet“ auf dem Grundstück Gemarkung Emsdetten, Flur 7, Flurstück 268 zugeordnet.

10. Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG NRW

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 05. März 2014 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 – vom 26.5.2004) zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen

1.1 Plakatanschlagtafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.

1.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Traufe unzulässig.

1.3 Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (z.B. Hinweistafeln, Pylone) 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 nördlich angrenzenden (geplanten) Erschließungsstraße. Zur Ermittlung der Straßenhöhe wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Höhenpunkt eines Regenwasserkanalisationsschachtdeckels angegeben werden (Höhe des Schachtdeckels über NN), welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.

2. Fassaden

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

3. Einfriedungen

Lagerflächen und Standplätze für Abfallgefäße, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum zu schützen.

Eine Hecke hat mit ihren Stämmen einen Abstand von mindestens 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH vom 04.05.1998, zuletzt geändert am 19.10.2006. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten.

2. Gewässeraufhebung

Für die Aufhebung des Gewässers WL 1.120 ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich. Die Gewässeraufhebung ist erst zulässig, wenn die Vorflut über den neuen Regenwasserkanal aus dem zukünftigen Gebiet 17 C V sichergestellt ist.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

4. Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist die örtliche Ordnungsbehörde zu kontaktieren.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. Bodenkontaminationen

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-2573), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

6. Baugrund

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

7. Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden 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.

8. Bäume auf Privatgrundstücken

Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

9. Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude und einer Lage der Gründungssohle unterhalb des Grundwasserstandes sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich. Es wird empfohlen, im Vorfeld konkreter Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen detaillierte Einzeluntersuchungen vorzunehmen.

10. Telekommunikationsnetz

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens vier Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, PTI 15, Dahlweg 100, 48153 Münster, schriftlich anzuzeigen.

11. Versorgungsanlagen

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 192 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

12. Gasfernleitung L07391

Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe – auch außerhalb des Schutzstreifens – ist die Thyssengas GmbH, Integrity Management und Dokumentation Netzdokumentation und Netzauskunft, Kampstraße 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 91291-2277, E-Mail: leitungsauskunft@thyssengas.com, zu benachrichtigen. Das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen und die allgemeinen Schutzanweisung für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH sind zu berücksichtigen.

13. Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden 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.

14. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen. Noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung innerhalb des Plangebietes. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwendung an anderer Stelle vorzusehen.

Bauschutt und kontaminiertes Bodenmaterial sind nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen.

15. Nutzung regenerativer Energien

Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweis beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestmöglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

16. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas sind möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung großflächiger Glasfronten etc. auszustatten.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauN-VO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. 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 G zur Modernisierung des VerwaltungsverfahrensG und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)