

Bebauungsplan Nr. 30 D "Eisenbahn-Märkischer Weg"



Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

maximale Baukörperhöhe
 Grundflächenzahl

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

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Baum erhalten

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 30 D "Eisenbahn-Märkischer Weg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden bestehenden Bebauungspläne (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Sichtfeld für die Anfahrt, ist freizuhalten von jeglicher Bebauung und Begrünung
 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden einen Verdacht auf umweltgefährliche Stoffe aufweisen (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
 Altstandort: ehemalige Siebdruckerei Klein

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Vorhandene Flurstücksgrenze
 Vorhandene Flurstücknummer
 Vorhandene Gebäude

Rechtsgrundlagen

- BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1559).
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW, S. 266 / SGV. NW, 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV. NW, S. 439 / SGV. NW, 2129).
- BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- GO NW in der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW, S. 666 / SGV. NW, 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV. NW, S. 160) (BGBl. I, S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
- Abstandslas 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8904.25.1 (V Nr. 198)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 GE:
 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE unzulässig:
 a) Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandslas 1998 zum Abstandslas NRW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Störgrad. Anlagen der Abstandsklasse VII der o.g. Abstandslas können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/oder technische Vorkehrungen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass das benachbarte Wohnen nur nicht wesentlich gestört wird.
 b) Schrottlagerplätze und sonstige Lagerplätze
 c) Einzelhandel mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten:
 - Bäckerei, Konditorei, Metzgerei, Fleischerei, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren), Getränke
 - Drogerie- und Körperpflegeartikel
 - Zeitschriften
 - Parfümerie, Sanitätshaus, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
 - Schreib-, Schul-, Papierwaren, Büroartikel, Stempel, Sortimentsbuchhandel
 - Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meteware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein, Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
 - Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
 - Bastelbedarf, Spielwaren, Musikinstrumente, Pokale, Vereinsbedarf
 - Sportbekleidung, Sportgeräte, Campingartikel, Outdoorartikel (ohne Gartenmöbel u.ä.)
 - Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
 - Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, Videorecorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software
 - Fotos, Optik
 - Uhren, Schmuck
 Davon ausgenommen sind Verkauf- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, wenn sich das Angebot auf an gleicher Stelle in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreitet.
 d) Vergnügungsstätten.

1.2 GE:
 Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE unzulässig:
 a) Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandslas 1998 zum Abstandslas NRW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Störgrad. Anlagen der Abstandsklasse VII der o.g. Abstandslas können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/oder technische Vorkehrungen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass das benachbarte Wohnen nur nicht wesentlich gestört wird.
 b) Schrottlagerplätze und sonstige Lagerplätze
 c) Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind:
 - Verkauf- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stelle in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächenfläche von 200 m² Nutzfläche nicht überschreitet.
 d) Vergnügungsstätten.

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gelten für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestehenden Mobelmärktes (Stammöbel) auf dem Flurstück 392, Flur 6, Gemarkung Emsdetten an der Straße "Märkischer Weg 39 b" nachstehende Festsetzungen:
 a) Erweiterungen der bestehenden Verkaufsfäche zum Verkauf von Möbeln als Kernsortiment sind bis zu einer Größe von 700 m² allgemein zulässig. Erweiterungen über diese Verkaufsfäche hinaus sind nicht zulässig.
 b) Nutzungsänderungen sind nach Vorgabe der vorstehenden Festsetzungen allgemein zulässig.
 c) Erneuerungen sind allgemein zulässig, sofern sie lediglich der Renovierung, Umbau oder Neuprüfung der vorhandenen Sortimentsgruppen dienen.
 d) Bei der Erweiterung bzw. der Erneuerung der vorhandenen Verkaufsfäche bleiben nachfolgend aufgeführte zentrenrelevanten Sortimentsgruppen auch als Rand- oder Nebensortiment unzulässig:
 - Bäckerei, Konditorei, Metzgerei, Fleischerei, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren), Getränke
 - Drogerie- und Körperpflegeartikel
 - Zeitschriften
 - Parfümerie, Sanitätshaus, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
 - Schreib-, Schul-, Papierwaren, Büroartikel, Stempel, Sortimentsbuchhandel
 - Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meteware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein, Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
 - Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
 - Bastelbedarf, Spielwaren, Musikinstrumente, Pokale, Vereinsbedarf
 - Sportbekleidung, Sportgeräte, Campingartikel, Outdoorartikel (ohne Gartenmöbel u.ä.)
 - Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
 - Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, Videorecorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software
 - Fotos, Optik
 - Uhren, Schmuck

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
 Die maximale Baukörperhöhe (H_{max}) ist in dem entsprechenden Bereich der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsweg. Als obere Abschluss (H_{max} zulässige Höhe) gilt je nach Dachform die Oberkante des Firstes bzw. der oberste Abschluss der Wand.
 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. Anpflanzung und Bindung für die Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB)

a) **Pflanzgebiete**
 Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern vielfältig zu bepflanzen, zu sichern und bei Abgang artgerecht zu ersetzen.

b) **Zu erhaltende Bäume**
 Die in der Planzeichnung als erhaltenwert festgesetzten Einzelbäume sind in ihren Bestand zu sichern und bei Abgang artgerecht zu ersetzen. Die Baumstandorte können bei Neuanpflanzung geringfügig verändert werden.

c) **Private Stellplatzanlagen**
 Auf Stellplatzflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbau zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

1. Werbeanlagen
 Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht (z.B. signaltafel RAL 1003, Heißenstränge RAL 2003); Werbeanlagen oberhalb der Traufen oder des Flachdaches sind unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen darf auch als Summe mehrerer Einzelanlagen 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

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

HINWEISE

1. Bodendenkmale
 Dem westfälischen Museum für Archäologie/amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodendenkmal), sowie Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unzulässig zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW).

2. Wasserrecht / Wasserschutzgebiet
 Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet "Wassergewinnungsanlage Greverer Damm" der Stadtwerke Emsdetten GmbH. Die zugehörige Wasserschutzgebietverordnung vom 04. Mai 1998 ist zu beachten. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. in ein Gewässer bedarf einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz.

3. Löschwasserversorgung
 Es kann max. 152 m³ Feuerschlagwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage zur Verfügung gestellt werden. Die Feuerschlagversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandschneidern nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist mit der Brandschutzstelle abzustimmen.

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

5. Eisenbahnbetrieb
 Die Nähe der Eisenbahnstraße gelegenen Flächen sind mit Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb (Schall, Erschütterungen und evtl. elektromagnetische Einwirkungen) vorbelastet. Falls notwendig sind bauliche Veränderungen und Anpflanzungen in der Nähe der Bahnanlagen mit der Netz AG abzustimmen.

Pflanzenliste

Standortgerechte, heimische Bäume sind u.a.:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Robuche	Fagus sylvatica
Haribuche	Quercus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Baumhasel	Corylus coloma
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Weide	Salix spec. (nur am Gewässer)

Hochstammige Obstgehölze

Standortgerechte, heimische Sträucher sind u.a.:

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Faulbaum	Fraxinus alnus
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartjäger	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Pflaferhücheln	Eucomyia europaea (Beeren sehr giftig)
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schliehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Übersicht 1:10.000

Stadt Emsdetten
 Am Markt 1
 46282 Emsdetten
 Telefon: 02572 / 922-0
 Fax: 02572 / 922-199
 E-Mail: stabs@emsdetten.de

Bebauungsplan Nr. 30 D "Eisenbahn-Märkischer Weg"

Maßstab :	1 : 1000
Planungsstand :	Feststellungsbeschluss
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	27.04.2005
Bearbeitet :	Michael Kellersmann Simone Brüffer

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 04.07.2002 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 09.07.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 12.01.2005 bis 20.01.2005 stattgefunden.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat am 03.03.2005 beschlossen, diesen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auslegen. Der Beschluss wurde am 08.03.2005 bekannt gemacht.	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 21.03.2005 bis 22.04.2005 stattgefunden.	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 21.03.2005 bis 22.04.2005 stattgefunden.	Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 24.05.2005 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist am 02.06.2005 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Stand der Planunterlagen: 03.2002 Emsdetten, 21.06.2006	Emsdetten, 21.06.2006	Emsdetten, 21.06.2006	Emsdetten, 21.06.2006	Emsdetten, 21.06.2006	Emsdetten, 21.06.2006	Emsdetten, 21.06.2006	Emsdetten, 21.06.2006
Öffentlich best. Verm.-Ing.	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Bürgermeister	Schreibführer Bürgermeister