

Übersicht 1:10.000



**Stadt  
Emsdetten**

**Stadt Emsdetten**  
Am Markt 1  
48282 Emsdetten  
Telefon: 02572 / 922 -0  
Fax: 02572 / 922 199  
E-Mail: [stadt@emsdetten.de](mailto:stadt@emsdetten.de)

## **Bebauungsplan Nr. 30 D " Eisenbahn-Märkischer Weg "**

<b>Maßstab :</b>	<b>1 : 1500</b>
<b>Planungsstand :</b>	<b>Satzungsbeschluss</b>
<b>Planung :</b>	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
<b>Stand :</b>	27.04.2005
<b>Bearbeitet :</b>	Michael Kellersmann Simone Brüffer

# 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  
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Baum erhalten

## Sonstige Planzeichen



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 30 D "Eisenbahn-Märkischer Weg" (§ 9 Abs.7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzend bestehenden Bebauungspläne (§ 9 Abs.7 BauGB)



Sichtfeld für die Anfahrtsicht, ist freizuhalten von jeglicher Bebauung und Begrünung.

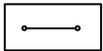


Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden einen Verdacht auf umweltgefährdende Stoffe aufweisen. (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

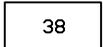


Altstandort: ehemalige Siebdruckerei Klein

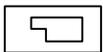
## Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.1 BauGB)



Vorhandene Flurstücksgrenze



Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude

## Rechtsgrundlagen

1. 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. 1359).
2. BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW. S. 256 / SGV. NW. 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NW. S. 439 / SGV. NW. 2129).
3. 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).
4. 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).
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).
6. Abstanderlass 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

### 1.1 GE<sub>1</sub>

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> unzulässig:

a) Anlagen der Abstandsklasse I-VII der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Störgrad. Anlagen der Abstandsklasse VII der o.g. Abstandsliste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz im Einzelfall nachgewiesen 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, Meterware 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 Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

d) Vergnügungsstätten.

### 1.2 GE<sub>2</sub>

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE<sub>2</sub> unzulässig:

a) Anlagen der Abstandsklasse I-VII der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Störgrad. Anlagen der Abstandsklasse VII der o.g. Abstandsliste können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz im Einzelfall nachgewiesen wird.

b) Schrottlagerplätze und sonstige Lagerplätze

c) Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind:

- Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen aller Art und Krafträdern, deren Teile und Zubehör
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht überschritten wird.

d) Vergnügungsstätten.

Gem. § 1 Abs. 10 BauNVO gelten für Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des bestehenden Möbelmarktes (Starmöbel) auf dem Flurstück 392, Flur 6, Gemarkung Emsdetten an der Straße "Märkischer Weg 39 b" nachstehende Festsetzungen:

a) Erweiterungen der bestehenden Verkaufsfläche zum Verkauf von Möbeln als Kernsortiment sind bis zu einer Größe von 700 m<sup>2</sup> allgemein zulässig. Erweiterungen über diese Verkaufsfläche 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 Neupräsentation der vorhandenen Sortimentsgruppen dienen.

d) Bei der Erweiterung bzw. der Erneuerung der vorhandenen Verkaufsfläche 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, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein, Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
- Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
- Bastelbedarf, Spielwaren, Musikinstrumente, Pokale, Vereinsbedarf
- Sportbekleidung, Sportgeräte, Campingsartikel, Outdoorartikel (ohne Gartenmöbel u.ä.)
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, Videorekorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, Zubehör zur Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software
- Fotos, Optik
- Uhren, Schmuck

### **1.3 GE<sub>3</sub>**

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE<sub>3</sub> unzulässig:

a) Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichen Störgrad. Anlagen der Abstandsklasse VI der o.g. Abstandsliste 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:

- Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen aller Art und Krafrädern, deren Teile und Zubehör
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht überschritten wird.

d) Vergnügungsstätten.

## **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

Die maximalen Baukörperhöhen (H max.) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberen Abschluss (= 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 Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB)

#### **a) Planzgebote**

Die festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Sträuchern vollflächig zu bepflanzen, zu sichern und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

#### **b) Zu erhaltende Bäume**

Die in der Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang artgleich 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 Laubbaum 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, bewegten oder grellem Licht (z.B. signalgelb RAL 1003, Hellrotorange RAL 2008). 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, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel.

## **HINWEISE**

### **1. Bodendenkmale**

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

### **2. Wasserrecht / Wasserschutzgebiet**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebiets "Wassergewinnungsanlage Grevener Damm" der Stadtwerke Emsdetten GmbH. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung vom 04. Mai 1998 ist zu beachten. Die darin aufgeführten Verbotstatbestände (z.B. Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) können erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung der einzelnen Gewerbegrundstücke haben. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund bzw. in ein Gewässer bedarf einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz.

### **3. Löschwasserversorgung**

Es kann max. 192 m<sup>3</sup>/h Feuerlöschwasser aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage zur Verfügung gestellt werden. Die Feuerlöschversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

### **4. Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

## **6. Einsatz von Recyclingbaustoffen**

Der Einsatz von Recyclingbaustoffen oder anderen mineralischen Stoffen aus industriellen Prozessen bedarf vorab einer Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz. Ein entsprechender Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt einzureichen.

### **Pflanzliste**

#### Standortgerechte, heimische Bäume sind u.a.:

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Weide	<i>Salix spec. (nur am Gewässer)</i>
Hochstämmige Obstgehölze	

#### Standortgerechte, heimische Sträucher sind u.a.:

Buchsbaum	<i>Buxus sempervirens</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Vogelbeere, Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>