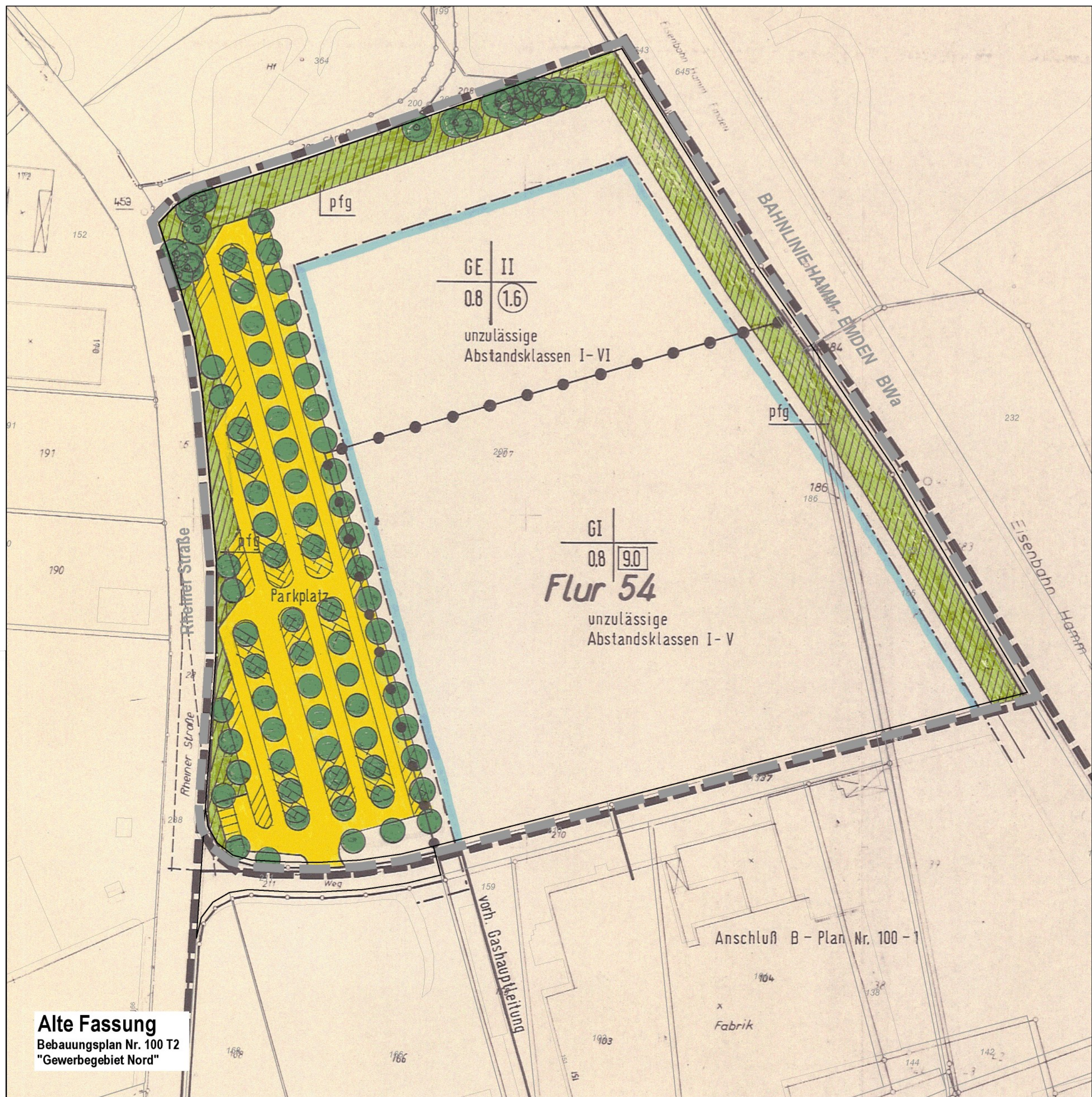


Bebauungsplan Nr. 100 T2

"Gewerbegebiet Nord", 1. Änderung, 1. Ergänzung



Planzeichenerläuterung zur 3. Änderung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE	Gewerbegebiet
unzulässige Abstandszone I-VI	unzulässige Abstandszone gem. Abstandsliste NRW 2007

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8	Grundflächenzahl
1,6	Geschoßflächenzahl
H max = 12m	maximale Gebäudehöhe mit Höhenangabe
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze

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

	öffentliche Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgänger und Radweg
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 T2, "Gewerbegebiet Nord", 1. Änderung und 1. Ergänzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 100 T2, "Gewerbegebiet Nord"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ST	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
----	--

ST	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
----	--

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

	vorhandene Gebäude
	vorhandene Gebäude
	Flurstücksgrenze, - nummer
	Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

KD 39,61 m ü NN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

Bebauungsplan Nr. 100 T2 „Gewerbegebiet Nord“, 1. Änderung und 1. Ergänzung

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO

- In dem Gewerbegebiet (GE) sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die den in der Planzeichnung ausgewiesenen Abstandsflächen der Abstandsliste 2007 zum RdErt. 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 Abstandsflächen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsfläche (höherer Abstandsformidnis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- In dem Gewerbegebiet GE 1 und GE 3 sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsuche- und Betriebschäftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- In dem Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

- In dem festgesetzten 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 / Körperpflegemittel
- Frei verkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schritt-)Blumen
- Zeitung / Zeitschriften
- Antiquitäten
- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fotografie
- Glaswaren / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hörgeräte
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
- Kunstlerartikel / Bastzubehör
- 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
- Wohndekorationartikel

- 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 den vorgenannten handwerklichen oder gewerblichen Nutzungen stehen und diese räumlich wie funktional untergeordnet ist.

- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO

- 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.

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im dem Gewerbegebiet auf 12 m begrenzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt für die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragene Regenwasserkanalisationsschachtdeckel an der Rheiner Straße mit einer Höhe von 42,60 m ü. NN.

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.

- Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze dürfen auch auf der hierfür festgesetzten Stellplatzfläche errichtet werden.

- Anpflanzungen von Bäumen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB

Pro neu angefangene vier PKW - Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Begründung) 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.

- 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“ (Entwässerungssatzung) in der aktuellen Fassung in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErt. 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

- Werbeanlagen**
1.1 Plakatschlagtafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.

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

- Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (z.B. Hinweisetafeln, Pylone) sind auf eine maximale Höhe von 12,00 m (Oberkante Werbeanlage) begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragene Regenwasserkanalisationsschachtdeckel an der Rheiner Straße mit einer Höhe von 42,60 m ü. NN.

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

Hinweise

- Denkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgegeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- Kampfmittelvorkommen**
Aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit konnten keine Luftbildauswertungen zu Bombardierungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Kampfmittelendienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen werden. Der Kampfmittelendienst hat daher für eine kleinteilige Teilfläche eine geomagnetische Oberflächenkartierung durchgeführt. Aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse (Bestand, Störkörper im Randbereich: Zäun, Gartengeräte, Zaunwerkzeuge) konnten kleinere Flächen im süd-östlichen Randbereich des Bebauungsplanes nicht ausgewertet werden, so dass hier keine Aussagen über eine mögliche Kampfmittelbelastung im Untergrund getroffen werden können. Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfüllung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

- 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 sollten nachstehende Hinweise 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.

- Einschneide 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.

- Versorgungsanlagen**
Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 96 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Verfahrensvermerke

- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 03.07.2015 übereinstimmen.

Emsdetten, den 20.09.2017

gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 BauGB am 18.04.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 21.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 20.09.2017

gez. i.A. Bruniek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

- Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 29.04. bis 30.05.2016 öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB statt.

Emsdetten, den 20.09.2017

gez. i.A. Bruniek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

- Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.07. bis 18.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

Emsdetten, den 20.09.2017

gez. i.A. Bruniek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

- Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 26.09.2017 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 02.10.2017

gez. Moenikes
Bürgermeister

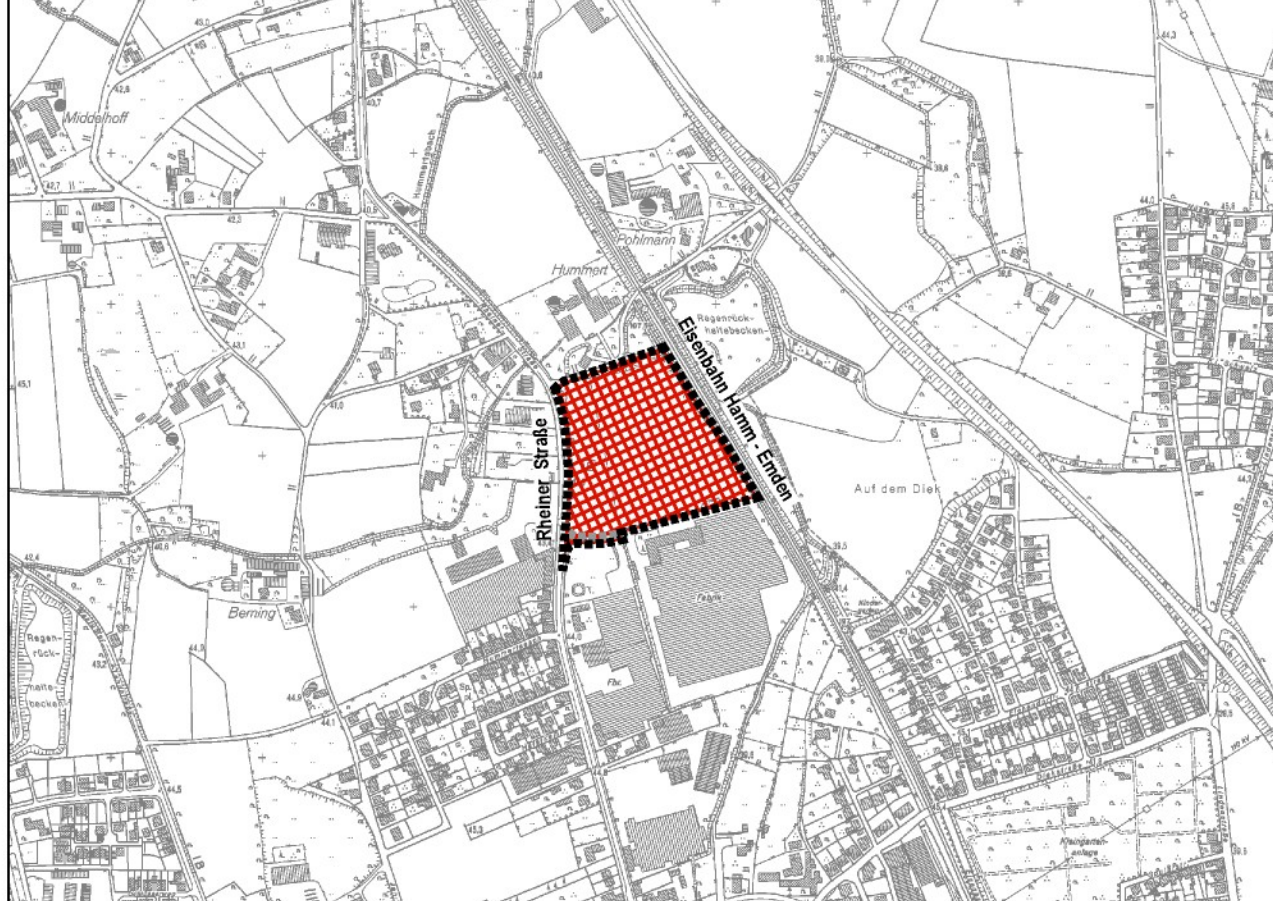
gez. i.A. Richters
Schriftführer

- Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 28 am 04.10.2017 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 05.10.2017

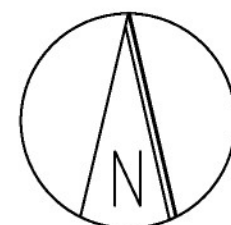
gez. Moenikes
Bürgermeister

Übersicht Maßstab 1 : 10.000



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt - ST112006

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



Bebauungsplan Nr. 100 T2 "Gewerbegebiet Nord" 1. Änderung, 1. Ergänzung

Maßstab :	1 : 1000
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Oktober 2017
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Simone Voss