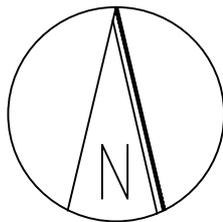


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt- Vermessungs- und Katasteramt- ,ST/1/2006

**Stadt
Emsdetten**



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



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

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

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

Stand: Oktober 2017

Endfassung

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

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 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 (MBI. NRW. S. 659) - entsprechen. Unzulässig sind auch die Betriebe und Anlagen der aufgeführten Abstandsklassen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- 1.2 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.
- 1.3 In dem Gewerbegebiet GE 1 und GE 3 sind die gem. § 8 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) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.
- 1.4 In dem Gewerbegebiet GE 2 sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Bebauungsplan Nr. 100 T2

Stand: Oktober 2017

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

Endfassung

1.5 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 / 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

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

Stand: Oktober 2017

Endfassung

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

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 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.

3. 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.

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

Stand: Oktober 2017

Endfassung

4. 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.

5. 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“ (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 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.

2. Fassaden

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

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

Stand: Oktober 2017

Endfassung

Hinweise

1. Denkmäler

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).

2. Kampfmittelvorkommen

Aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit konnten keine Luftbilddauswertungen zu Bombardierungen für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch den Kampfmitteldienst der Bezirksregierung Arnsberg vorgenommen werden. Der Kampfmitteldienst hat daher für eine kleinteilige Teilfläche eine geomagnetische Oberflächendetektion durchgeführt. Aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse (Bestand, Störobjekte im Randbereich: Zaun, Container, Zugverkehr) 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 Verfärbung 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.

3. Baumschutzsatzung

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

4. 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.

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

Stand: Oktober 2017

Endfassung

Hinweise**5. 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.

6. 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, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

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

Stand: Oktober 2017

Endfassung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

2. 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

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

4. 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