

Bebauungsplan Nr. 17 C VI "Industriegebiet-Süd"-Teilplan B



Verfahrensvermerke	
1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 04.06.2020 übereinstimmt. Emsdetten, den 09.12.2020 gez. Hildebrandt Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 28.11.2017 bis 04.01.2018 stattgefunden. Emsdetten, den 10.12.2020 gez. I.A. Hermes Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 29.06.2017 die Aufhebung dieses Bebauungsplans beschlossen. Der zuvor genannte Beschluss ist am 04.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Emsdetten, den 10.12.2020 gez. I.A. Hermes Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.09.2020 bis 23.10.2020 zu jehermeins Einsicht öffentlich ausliegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand vom 02.09.2020 bis 23.10.2020 statt. Emsdetten, den 10.12.2020 gez. I.A. Hermes Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
	5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 17.12.2020 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Emsdetten, den 18.12.2020 gez. Kallner Bürgermeister
	6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 37 der Stadt Emsdetten am 22.12.2020 in Kraft getreten. Emsdetten, den 23.12.2020 gez. Kallner Bürgermeister

Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiet, mit Ordnungsziffer 1a
unzulässige Abstandsflächen gem. Abstandsliste NRW 2007

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Grundflächenzahl GRZ
Baumessenzahl
maximale Gebäude-Firsthöhe, z.B. 61,00 m ü. NN

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

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB
Gasföhrleitung der ThyssenGmbH, inkl. 2 m Schutzstreifen beidseitig

Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Fläche für die Wasserwirtschaft
Umgrünzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, WSZ III B
Wasserwirtschaftszone III B

Flächen zum Anpflanzen von und um Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Umgrünzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrünzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
zu erhaltender Baum

Sonstige Planzeichen
Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 17 C VI
"Industriegebiet - Süd"-Teilplan B
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge
vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
Flurstücksnummer
Bemessung in Meter
Böschung
Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN
Gewässernummer
Kronentraufen-Bereich zu erhaltender Bestandsbäume
zum Fällen vorgesehene Bäume

-Bauungsplan Nr. 17 C VI „Industriegebiet Süd“- Teilplan B - FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS -

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 den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die den in der Planzeichnung ausgewiesenen Abstandsflächen der Abstandsliste 2007 nach RfErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 8804.25-1 vom 6. Juni 2007 (fHS: NRW S. 659) entsprechen. Unzulässig sind auch die Betriebe und Anlagen der aufgeführten Abstandsflächen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- Bei den in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten können die Abstände der übernächsten Abstandsfläche zugrunde gelegt werden.
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsfläche (oberes Abstandsfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- Die gem. § 9 Abs. 3 und § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsucht- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsanbau und Betriebslager, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) ist gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel unzulässig.

- 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 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert ist nicht zulässig.
Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl setzt voraus, dass durch eine bodenschonende Ausführung des Vorhabens die Bodenversiegelung geringgehalten wird. Dies wäre z.B. durch eine wasserundurchlässige Anlage von Zu- und Umfahrungen oder Stellflächen (z.B. Rasengrüneisen) 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 GE 1a auf 61,00 m ü. NN und im GE 1b auf 70,00 m ü. NN begrenzt.
Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (oberes Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.
Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, Stole, technische Aufbauten für Aufzüge, Solarsanlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.
Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
In den Baugeländen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50 m sind zulässig. Die für eine Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW sind anzuhalten.
- Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO
Garagen i.S.d. § 12 BauNVO, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, offene Stellplätze sowie offene Lagerflächen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
- Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO** (z.B. Trafostationen, KWK-Anlagen, Telekommunikationsanlagen etc.) sind im gesamten Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, wenn die energierechtlichen Begebenheiten dies erfordern.
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Die im Plan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind von jeglichen baulichen Anlagen (Zäune etc.) freizuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Die Fällung von Bäumen im Rahmen der Baubildvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus, und die Baufeldreimung sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
Außerhalb dieses Zeitraums kann die Fällungsbeschränkung nur nach einer vorherigen Prüfung (maximal 10 Tage vor Fällung) durch einen Sachverständigen erfolgen, wenn in dem Gebiet weder bestellte Brutplätze europäischer Vogelarten noch bestellte Quartiere von Fledermausen vorkommen. Bäume mit Quartierpotenzial (z. B. Höhlen, Totholz) und einen Durchmesser von > 30 cm sind auch innerhalb o.ä. Zeitraum 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 fachgerecht und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Fällung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm (d.h. Stammdurchmesser in 130 cm Höhe über dem Boden) darf generell nur mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Dazu ist 1 bis 2 Tage vor Fallbeginn ein Besatz durch Fledermäusebrutvogel und Quartierpotenzial von einem Sachverständigen fachgerecht zu überprüfen. Sind Fledermäusebrutvogel vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Als Vermeidungsmaßnahmen für Bäume mit kritischem Quartierpotenzial ist eine Vorkontrollen der Strukturen auf Besatz durch Fledermäuse, ggf. mit Hilfe eines Endoskops, zu bevorzugen. Sollte aufgrund von Unerschbarkeit eine derartige Vorkontrollen des Quartierpotenzials nicht möglich sein, sind alternativ eine abschließende Fällung oder eine behutsame Fällung des Baums (der Baum darf nicht auf das Quartierpotenzial abgelagert werden) durchzuführen. Bäume, bei denen keine Vorkontrollen auf Besatz möglich ist, sind nach der behutsamen Fällung auf Besatz zu kontrollieren.
Für die kurzzeitige Haltung von Fledermäusen ist eine Ausnahmegernehmigung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Naturschutzbehörde vor Beginn der Arbeiten zu beantragen.
Das vorgefundene Quartierpotenzial ist durch den Fachgutachter anhand von Fotos und einer Tabelle (Menge und Art des Quartierpotenzials, gefundene Tiere, Baumart, BHD) zu dokumentieren. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde in Form eines Kurz-Berichts mitzuteilen. Zudem wird um kurzfristige mündliche Rückmeldung nach Beendigung der Fällarbeiten gebeten.
Falls im Zuge der Planverwirklichung Bäume mit potenziell wiederverwendbar genutzten Fortpflanzungs- und Bestäubungs geschützten Tierarten besetzt sind, sind diese Stützelemente durch eine Fachbegutachtung auf Nutzung durch geschützte Tierarten zu untersuchen. Es sind geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CE-Maßnahmen vorzusehen. Letztere sind vor Realisierung mit der UNB abzustimmen.
Ein Gebäudebesatz darf nur ganzjährig mit vorheriger Kontrolle durch einen Fachgutachter erfolgen. Die Kontrolle darf max. 10 Tage vor Arbeitsbeginn erfolgen. Das Format: Artenschutz-Gebäudekontrolle-Protokoll Fachgutachter (unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-staerfurt.de/naturschutz) ist nach der Kontrolle unmittelbar dem Kreis Staerfurt (Umwelt- und Planungamt, Untere Naturschutzbehörde, Frau Blume, tara.blume@kreis-staerfurt.de sowie Frau Kreimer, mara.kreimer@kreis-staerfurt.de) per E-Mail zu übersenden.
Die Bauausführung darf erst nach der ausdrücklichen schriftlichen Freigabe der Arbeiten durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgen.
- Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB
Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Strauchhecke anzulegen. Diese ist gepflanzt aufzubauen und mit einem geschlossenen Erscheinungsbild dauerhaft zu entwickeln. Es sind standortgerecht, für den Naturraum charakteristische Sträucher gebietsgener Herkunft zu verwenden (siehe Planliste). Die Sträucher sollen im Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m gepflanzt werden. Eine Entzäunung der Hecke an der abserseltigen Grenze des Plangebietes ist nicht zulässig.
Im Bereich der Gasföhrleitung sollte ein Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsablenkerte und Stammachse nicht unterschritten werden.
Die Baureifezeit erlangt des Gewässers WL 1,100, die durch festgesetzten Einzelebäume sowie die Bäume innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und vor schädlichen Umweltwirkungen zu schützen, so dass die natürliche Entwicklung gewährleistet ist. Angänge sind, unter Beachtung der Baureifezeit, Emsdetten in der entsprechenden Planzeichnungslegende zu erstellen.
Die Böschungs- und Uferbereiche innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft sind als naturnahe Wechsellagerung weiterzuentwickeln. Hierbei sollen sich Böschungsflächen mit Strauch- und Baumbewuchs (siehe Planliste) mit offenen Bereichen zur natürlichen Entwicklung von Hochwasserdünen abwechseln.
- Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zur Eingriffskomponenten in Natur und Landschaft**
gem. § 9 Abs. 1a BauGB
Die in 1.1 beschriebene Anpflanzung einer Strauchhecke sowie die in 1.3 festgelegte Entwicklung der Böschungs- und Uferbereiche werden als Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriff zulässig.
- Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gem. § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB wird den Eingriffen dieses Bebauungsplans die Anlage einer 2.700 m² großen Ackerrasche auf Teilen des Flurstücks gem. Flur B, Flurstück 544 sowie die Schaffung von 1.800 m² Extensivgrünland auf einem Teilbereich des Flurstücks Gemietung Emsdetten, Flur B, Flurstück 435 zugeordnet (1.800 WE).

- Als naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gem. § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB wird den verbleibenden Eingriffen dieses Bebauungsplans in Höhe von 10.879 Wertseinheiten anteilig die ökologische Aufwertung einer Ackerrasche in Extensiv-Grünland in der Gemietung Borghorst (Flur 29, Flurstück 52) sowie verschiedene der Naturhaushalt und der Landschaftsbild verbessernde Maßnahmen einer Fläche in der Gemietung Reseebeck (Flur 30, Flurstück 52 W), zugeordnet (vgl. Begründung, Kap. 6 „Eingriffbegrenzung“). Die Fläche befindet sich im Eigentum der Naturschutzstiftung des Kreises Staerfurt, welche Trägern der Maßnahmen ist.
- Niederschlagswasserabfuhr**
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 in der aktuellen Fassung (Entwässerungsatzung“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation anzuleiten. Dabei sind die Grundstücke der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen an die Niederschlagswasserklärung im Trennverfahren“ (RfErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-031 101 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.
Wenn die betrieblichen und ökologischen Belange es zulassen, ist unter Beachtung der wasserrechtlichen Belange und mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde die Errichtung unbelasteter Niederschlagswasser in das Gewässer WL 1.100 ausnahmsweise zulässig.
Örtliche Bauvorschriften
gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
Werbeanlagen
1.1 Plakatschlagfahnen (Eurofahnen) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.
1.2 Werbeanlagen an der Straße der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Traufe unzulässig.
1.3 Freistehende Werbeanlagen an der Straße der Leistung (z.B. Hinweistafeln, Pylone) sind auf eine maximale Höhe von 1,70 m ü. NN (Oberkante Werbeanlage) begrenzt.
Fassaden
Außenfassaden von Hallenbauten sind mind. alle 30 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasblinder, Farb- oder Materialwechsel.
Einfriedigungen
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 innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung „Greener Dam“ 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. Archologie
Erste Erbgrabungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archologie für Westfalen - Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen.
Bodenentwürfe (kulturgeschichtliche Bodentafeln, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind unverzüglich der LWL-Archologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel.: 0251-9591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 18 DSOG).
Der LWL - Archologie für Westfalen oder Ihren Beauftragten ist das Behalten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSOG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
3. Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdrausch 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.
4. Bodenkontaminationen
Im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungeübliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöl, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Staerfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 0251-95-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
5. Baugrund
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
6. Baumschutz
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.
Hinsichtlich gepflanzter Bepflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das Merkblatt über Baumstandort und unterschiedliche Ver- und Entsorgungsfälle für Straßens- und Verkehrsflächen, Ausgabe 1989 und das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterschiedliche Leitungen und Kanäle“ zu beachten.
Baumaßnahmen im Kronenbereich bestehender Bäume sind zu vermeiden. Ist dies nicht möglich sind Baummaßnahmen hier nur unter baufachlicher Begleitung durchzuführen. Die Schutzmaßnahmen der DIN 18203 sind 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.
7. 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 Herd- und Tiefbauarbeiten detaillierte Einzeluntersuchungen vorzunehmen.
Drainagen dürfen grundsätzlich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
8. Versorgungsanlagen
Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 192 m³ Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.
Die Löschwasserversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandschneidgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandrisiken ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
9. Gasföhrleitung L07391
Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsgräben - auch außerhalb des Schutzstreifens - ist die ThyssenGas GmbH, Integrity Management und Dokumentation und Netzaufruf, Kampstraße 49, 44137 Dortmund, Tel.: 0231 91291-2277, E-Mail: wkt@wkt-integritymanagement.com, zu benachrichtigen. Das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterschiedlichen Gasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungen- und Bebauungsplänen und die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasleitungen der ThyssenGas GmbH sind zu berücksichtigen.
10. Immissionen
Das Gebiet ist mit landwirtschaftlichen und industriellen Gerüchen überlastet.
11. Verbleib des anfallenden Bodenmaterials
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18515 sind der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vermineralung zu schützen. Er ist vorzugsweise im Plangebiet wieder einzubauen, bzw. zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen. Nach benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Klärschlamm sind mit einer Gründung als Zwischenbegründung einzubauen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befallen werden, Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umpflanzung zu schützen.
Unbelastetes Bodenmaterial 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 abfahrscheinlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen.
12. Nutzung regenerativer Energien
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energieeffizienten Konzeptumsetzung der Gebäude sollen nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.
Die Gebäude sollen mit ihren Fensteröffnungen weitestmöglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenerneuerung eine Energiegewinnung zu erreichen.
Reissensschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeerzeugung (z. B. Solarenergie, Erdwärmepumpen, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

- Begrünung / Bepflanzung**
Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllabwurfplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Behälterhaltung oder Anlage einer wasserabsaugfähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Eine strukturelle Bepflanzung der Flächen mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden wird empfohlen.
- Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**
Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelfähigem Glas sind möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterlegung großflächiger Glasfronten etc. auszustatten.
- Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetz, 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.

PFLANZLISTE - AUSWAHLLISTE HEIMISCHER GEHÖLZE

Liste Nr. 1: Bäume
gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus petraea	- Trauben-Eiche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Betula pendula	- Sand-Birke
Carpinus betulus	- Hartholz
Prunus avium	- Vogelmispel
Sorbus aucuparia	- Eberesche

zusätzlich für Uferbereiche:
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Populus nigra - Schwarz-Pappel
Salix alba - Silber-Weide
Salix fragilis - Bruchweide

Liste Nr. 2: Sträucher

Cornus sanguinea	- Blutroter Hartiegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weiß-Dorn
Ulmus europaeus	- Pflehlhölchen
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Fraxinus alba	- Faulbaum
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rubus fruticosus	- Echte Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Sambucus racemosa	- Trauben-Holunder
Salix aurita	- Ohrweide
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), in der zuletzt gültigen Fassung
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zuletzt gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2018 (GV NRW S. 411-458), in der zuletzt gültigen Fassung

Übersicht Maßstab 1:10.000

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon: 02512 1922-0
Fax: 02512 192199
E-Mail: stad@emsdetten.de

Stadt Emsdetten

**Bebauungsplan Nr. 17CVI
"Industriegebiet-Süd"- Teilplan B**

Maßstab:	1:1000
Planungsstand:	Entwurf
Planung:	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Datum:	Januar 2021
Bearbeitet:	Sandra Mah Martin Wilmer

120 / 755