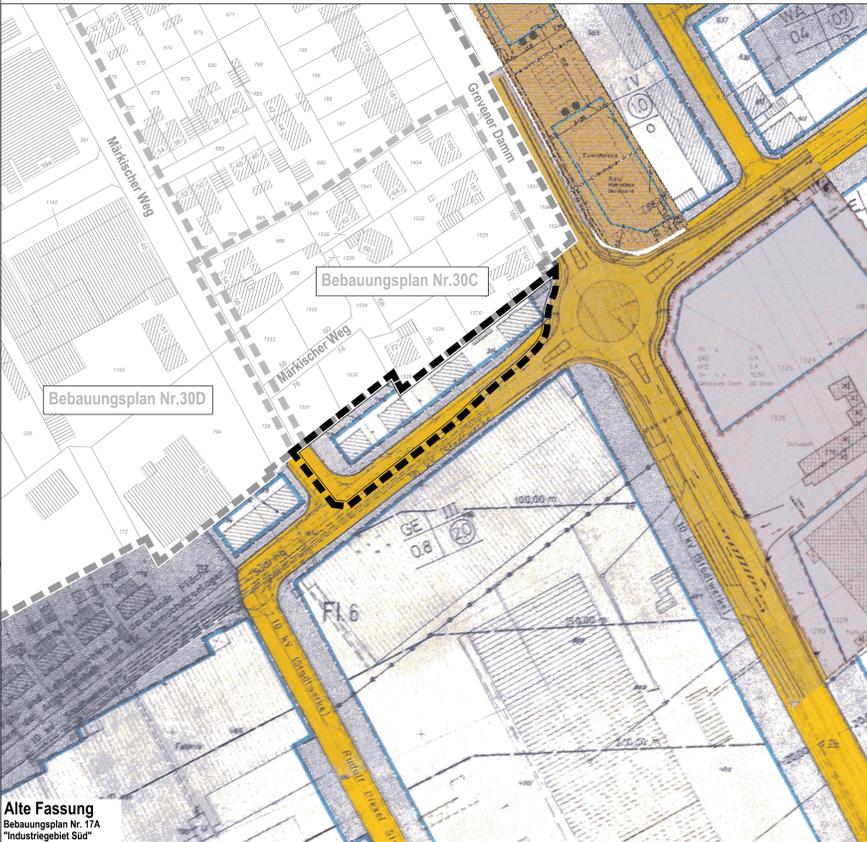


Bebauungsplan Nr. 17 A "Industriegebiet Süd", 17. Änderung



Planzeichenerläuterung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

M 1 Mischgebiet, mit Ordnungsziffer 1

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

11 Zahl der Vollgeschosse, zwingend

0,6 Grundflächenzahl GRZ

12 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

Gr max. 54,55 m ü. NN maximale Gebäude-Firsthöhe, z.B. 54,55 m ü. NN

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

Baugrenze

abweichende Bauweise

offene Bauweise

Fachdach

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A "Industriegebiet Süd"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17A "Industriegebiet Süd"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

Lärmpegelbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze, -nummer

Bemaßung in Meter

Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 17. Änderung

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

Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

1.1 In Bezug auf den Einzelhandel sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Mischgebiet MI 1 Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Emsdettener Sortimentsliste sind nicht zulässig:

- Zentrenrelevante Sortimente sind gem. Emsdettener Sortimentsliste:
 - Antiquitäten
 - Bekleidung
 - Bild- und Tonträger
 - Bücher
 - Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
 - Computer und Zubehör
 - Elektrokleingeräte
 - Fotografie
 - Glaswaren / Porzellan / Keramik
 - Handarbeitsartikel / Kurwaren / Metalle / Wolle
 - Haushaltswaren
 - Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
 - Hörgeräte
 - Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
 - Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
 - Kunststoffsartikel / Bastzubehör
 - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
 - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
 - Musikinstrumente und Zubehör
 - Optik / Augenoptik
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 - Sammlerbriefmarken und münzen
 - Sanitätsartikel / Orthopädiehilfen
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sportartikel / Sportkleingeräte
 - Sportbekleidung
 - Sportschuhe
 - Telekommunikation und Zubehör
 - Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
 - Uten / Schmuck
 - Unterhaltungselektronik
 - Wohndekorationsartikel

1.2 In dem Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gem. Emsdettener Sortimentsliste:

- Bäckwaren / Konditoreiwaren
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren
- (pharmazeutische Artikel)
- (Schreib-)Blumen
- Zeitung / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente gem. Emsdettener Sortimentsliste: Siehe Festsetzung 1.1

1.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemeinen zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.4 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vermögensgegenstände im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 auf 54,55 m ü. NN begrenzt.

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.

2.2 Abweichende Berechnung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO

2.2.1 Berechnung der Grundflächenzahl bei begrüntem Dach: Die Grundfläche begrünter Dächer kann in Abhängigkeit ihrer konstruktionsbedingten Abflussbewerte und Dachneigungen bei der Ermittlung der GRZ anteilig unberücksichtigt bleiben. Die Ermittlung der nicht auf die GRZ anzurechnenden Grundfläche erfolgt aus der sich aus folgendem Punkt 2.2.2 ergebenden Systematik.

2.2.2 Die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Flächenanteile, die bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) anzurechnen sind (FGRZ), korrelieren mit den in Tabelle 9 der DIN 1985-100 (in der jeweils gültigen Fassung) aufgeführten Spitzenabflussbewerte (CS).

Tabelle: Gründächer (DIN 1985-100 / Stand Dezember 2016)

Ausführungsgestaltung	Cs	FGRZ
Erdstreuungsgründach	0,7	70 %
Dachneigung von Grünfläche		
• Dachneigung > 5°	0,7	70 %
Erdstreuungsgründach		
• bei 100 mm Substrat	0,5	50 %
Erdstreuungsgründach		
• mehr als 10 mm Substrat	0,4	40 %
• Dachneigung > 10° bis 20°		
infiltrierende Gründach		
• ab 100 mm Substrat	0,2	20 %
• Dachneigung > 10° bis 20°		

CS: Spitzenabflussbeiwert

FGRZ: auf GRZ anzurechnender Flächenanteil

2.2.3 Sowohl die Größe der Grundfläche des begrünten Daches als auch der Spitzenabflussbeiwert der gewählten Dachkonstruktion sind in jedem Fall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Ausnahmsweise können bei entsprechendem Nachweis auch andere Spitzenabflussbeiwerte sinngemäß berücksichtigt werden, bis maximal 0,8.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Mischgebiet MI 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Betriebsbedingte Überschreitungen der Gebäudehöhen von 50 m sind zulässig, die für eine offene Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauNVO sind einzuhalten.

4. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden gemäß DIN 4109-1:

Für die gekennzeichneten Bereiche des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von schutzbedürftigen Räumen die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ der Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten wie folgt festzulegen:

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R_{w,ges} = 40$ dB
Bürosräume und Ähnliches $R_{w,ges} = 35$ dB

Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches $R_{w,ges} = 45$ dB
Bürosräume und Ähnliches $R_{w,ges} = 40$ dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_a zur Grundfläche des Raumes S_g nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor $K_{a,g}$ nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, sind aufgrund der verkehrsbedingten Mittelungspegel nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen des verkehrsbedingten Mittelungspegels nachts und zur Minderung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

5. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 15a 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 (Erwässerungsatzung)“ 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 2 104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind nur unmittelbar an dem Gebäude der jeweiligen Leistung zulässig.

1.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika unzulässig, Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

1.3 Unzulässig sind alle animierten Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) sowie Werbeanlagen an Einriedungen.

1.4 Plakatschlagtafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.

1.5 Flaggen, Flaggenmaste (u.ä.) sind in dem gesamten Bereich nicht zulässig.

2. Begrünung / Begrünung

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes in den festgesetzten Mischgebieten (MI 1 und MI 2) sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung der Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Begrünung dieser Flächen und Grünflächen ist strukturell mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist - mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) - nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 m zulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

3. Dachform und Dachbegrünung

Flachdächer sind, soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden, mit einer Dachbegrünung zu versehen. In Kombination mit einer Dachbegrünung sind auch Dach-Photovoltaikanlagen zulässig. Dächer gelten als Flachdach, wenn ihre Neigungen 0° bis 5° aufweisen.

Hinweise

1. Bodenkennmäler Bei Bodenkennmäler können Bodenkennmäler (kulturgeographische Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmäler ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie / Amt für Bodenkennmäler, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DStCHG NRW).

2. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub 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.

3. Baumschutz

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

4. Bäume auf Privatgrundstücken

Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

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. 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 weitest möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneingenergie eine Energieeinsparung zu erreichen.

Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

7. Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße B 481 (Grevenier Damm) beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Verkehrsemissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger der Straße (Landesbetrieb für Straßenbau NRW) keinerlei Ansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

8. Versorgungsanlagen

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung 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, Brandschneidgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

9. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevenier Damm“ 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.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 04.11.2020 übereinstimmt.

Emsdetten, den 10.03.2021
gez. Hildebrandt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 27.08.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 01.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 17.03.2021

gez. i.A. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 09.09. bis 09.10.2020 stattgefunden.

Emsdetten, den 17.03.2021
gez. i.A. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.12.2020 bis 22.01.2021 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.

Emsdetten, den 17.03.2021
gez. i.A. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 22.03.2021 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 23.03.2021
gez. Kellner
Bürgermeister

gez. i.A. Osterholt
Schriftführer

6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Emsdetten am 13.04.2021 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 16.04.2021
gez. Kellner
Bürgermeister

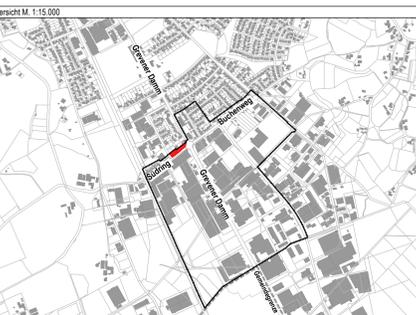
Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanV) 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 NRW - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1981 (GV NRW S. 411-458), in der zurzeit gültigen Fassung



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

Stadt Emsdetten
Bebauungsplan Nr. 17 A
"Industriegebiet Süd"
17. Änderung

Maßstab:	1 : 1000
Planungsstand:	Endfassung
Planung:	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand:	Februar 2021
Bearbeitet:	Christopher Althöfer Marion Wilmer