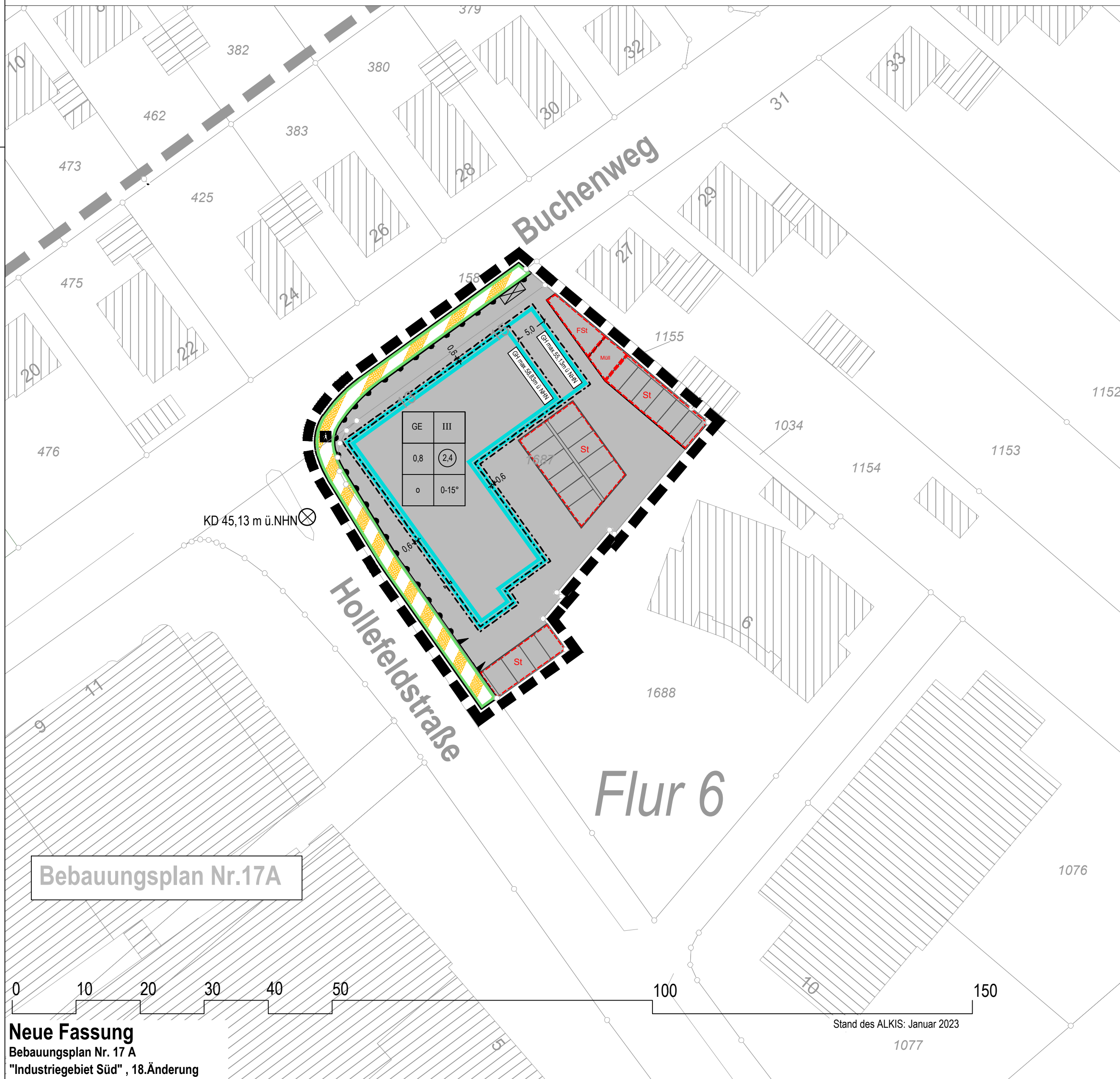
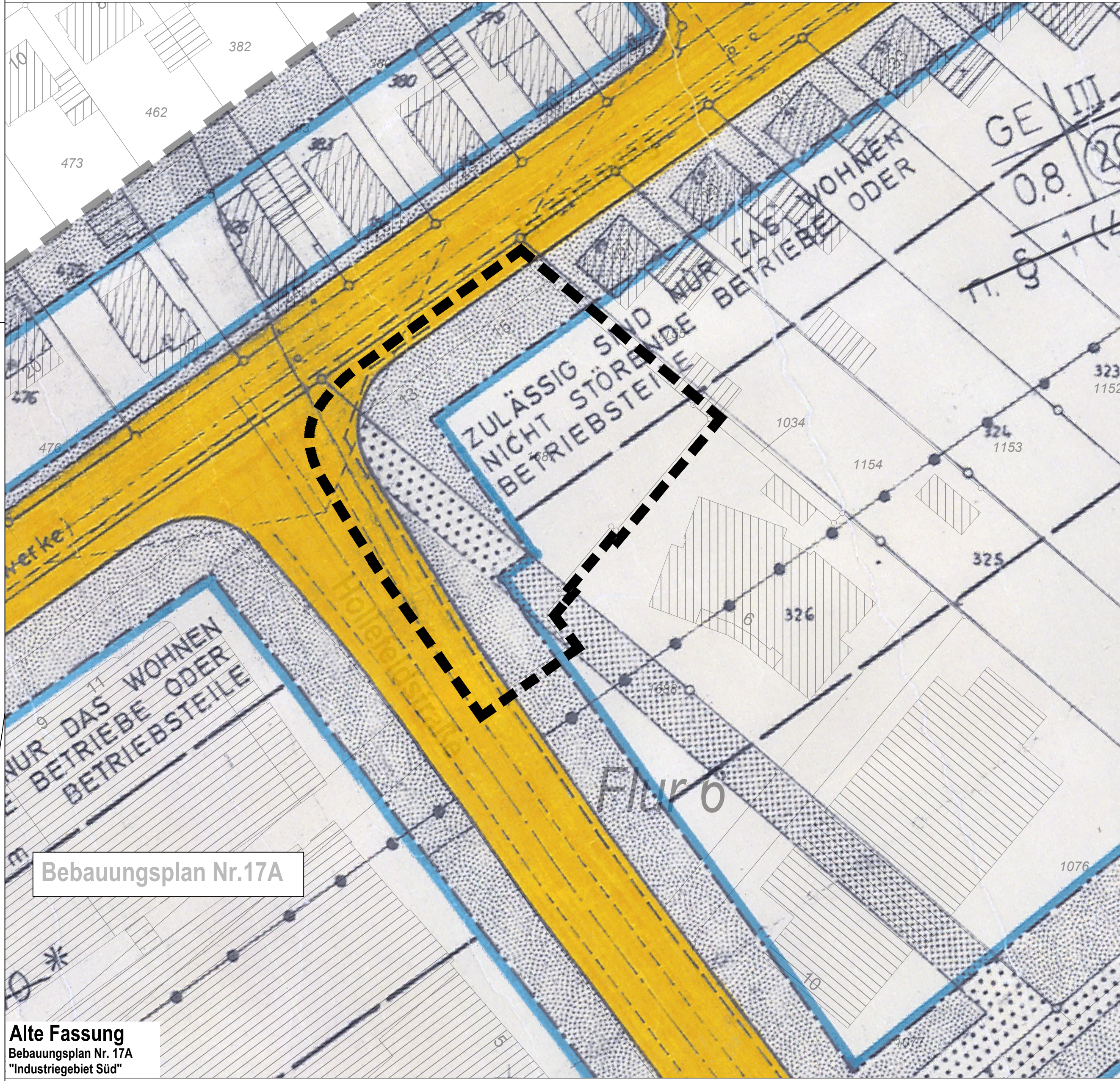


Bebauungsplan Nr. 17 A
"Industriegebiet Süd", 18. Änderung



Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

GE	Gewerbegebiet
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
0,8	maximale Grundflächenzahl GRZ
2,4	Geschossflächenzahl
III	Anzahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,8max. 58,8m	Gebäudehöhe maximal 58,83m ü.NN

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

---	Baugrenze
o	offene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

---	Einfahrtsbereich
---	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
---	Straßenbegrenzungslinie
---	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Gehweg)
---	Fußgängerbereich

Sonstige Planzeichen

---	Geltungsbereich der 18. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17A "Industriegebiet-Süd"
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 17A "Industriegebiet-Süd"
---	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
---	Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze
---	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen
---	Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

örtliche Bauvorschriften

0-15°	Dachneigung
-------	-------------

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

---	vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
---	vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
---	Flurstücksgrenze-nummer
---	Bushaltestelle
---	Straßenverkehrsfläche
---	nicht überbaubare Grundstücksfläche
---	zu erhaltende Wallhecken und Waldbestand
---	nachrichtlich übernommener Wallhecken- und Waldbestand
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
---	Abstandslinie von Gewerbe- bzw. Industriebetrieben zu Wohngebieten

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

1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur das Wohnen nicht störende Betriebe oder Betriebsstelle gem. Abstandsliste 2007 zum RdeF d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 6. Juni 2007 (MBL NRW S. 659) zulässig.

1.2 In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig. Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig.

Die folgenden gem. § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen und zulässigen Nutzungen sind nicht Teil des Bebauungsplans:
- Einzelhandel
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsräume

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

2.1 Grundflächenzahl - GRZ
gem. § 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundflächenzahl für das Gewerbegebiet wird mit 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ auf 0,9 ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet „Greener Dam“ nur unter Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt möglich.
Um eine hohe Versickerung im Plangebiet zu gewährleisten sind Rasengittersteine o.Ä. für die Stellplatzflächen zwingend erforderlich.

2.2 Geschossflächenzahl - GFZ
gem. § 17 Abs. 1 und 20 Abs. 1-4 BauNVO

Die Geschossflächenzahl für das Gewerbegebiet wird mit der maximal möglichen Obergrenze von 2,4 festgesetzt.

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen im dreigeschossigen Bereich ist mit 55,13 m ü. NN festgesetzt.
Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Staffelsgeschosses ist mit 58,83 m ü. NN festgesetzt.

Bei Flachdächern bezieht sich die Gebäudehöhe (GH) auf die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern auf die Oberkante des Firstes (obere Dachabsturzsicherung), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade der Haupteingangseite.

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

In den Baugebieten ist eine offene Bauweise festgesetzt. Die für eine offene Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW sind einzuhalten.

4. **Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Stellplätze, offene Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder der eigens dafür festgesetzten Fläche zulässig.
Geschlossene Garagen sind unzulässig.

5. **Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB

5.1 Stellplatzbegrünung
Pro angefangene fünf PKW - Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste - Bäume 1. Ordnung und Bäume 2. Ordnung) in direktem räumlichem Zusammenhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen.
Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 m² erstreckt.

5.2 Dachbegrünung
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung müssen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen bei allen baulichen Anlagen zu mindestens 80% dauerhaft und lückengerecht mit einer standortgerechten Vegetation begrünt sein. Ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m², Brandschutzeinrichtungen und technische Aufbauten, zzgl. deren Unterhaltungsflächen sowie Terrassendächer, Wintergärten, Dachterrassen und Glasdächer.
Dies gilt auch für Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach (bis 15° Dachneigung) errichtet werden.
Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Der Abflussbeiwert dieser Fläche muss 0,5 oder niedriger betragen.
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien, Pflanzen und Substrate sind gemäß der „FLL-Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) vorzusehen.
Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von dem auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

5.3 Stein-, Schotter-, Kiesgärten
Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter, Splitt und/oder Kies ist - mit Ausnahme eines bis zu 1m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) - nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 qm zulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlingerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

6. **Niederschlagswasserbeseitigung**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG NRW

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann generell auf dem Grundstück versickert werden.
Die hierfür jeweils erforderliche Erlaubnis gem. §§ 8,10 WHG ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.
Das anfallende Niederschlagswasser der sonstigen befestigten Flächen ist vollständig in die Kanalisation einzuleiten.
Drainagen dürfen grundsätzlich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

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

- Werbeanlagen**

1.1 Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Stelle der jeweiligen Leistung zulässig.

1.2 Werbeanlagen an der Stelle 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 Einfriedungen.

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

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

Hinweise

1. **Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A 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. Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet herrschen im Geltungsbereich hohe Grundwasserstände.

2. **Denkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DsSchG NRW).

3. **Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

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

5. **Bäume auf Privatgrundstücken**
Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatzen vorzusehen.

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 Baugebiet zu erreichen.
• Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitest möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Solarenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
• Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solaranlage, Erdwärmepumpe, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

7. **Versorgungsanlagen**
Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 96 m³ Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandschuttschnittgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen. Sollte die zur Verfügung stehende Menge an Feuerlöschwasser nicht ausreichen, sind primär bauliche Maßnahmen (z. B. der Einsatz von feuerhemmenden Umfassungswänden oder einer harten Bedachung) zu prüfen und umzusetzen.

8. **Altlasten**
Aufgrund eines ehemaligen Brandschadens auf der Fläche des Bebauungsplans ist die Untere Bodenschutzbehörde im Zuge der Bauvorhaben im Plangebiet zu beteiligen.

9. **Verminderung von Vogelschlag an Glasflächen**
Gebäudefassaden aus transparenten oder stark spiegelndem Glas sind möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geripptes, gerilltes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung großflächiger Glasfronten etc. auszustatten.

10. **Bepflanzung nicht überbauter Flächen**
Im Sinne des § 8 Abs. 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstahndplätze) überbauten Flächen eines Grundstücks zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturell mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

11. **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, 46282 Emsdetten - eingesehen werden.

Pflanzliste - Auswahlhilfe heimischer Gehölze

Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Liste Nr. 3: Sträucher
Berberis vulgaris - gewöhnliche Berberitze
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehdorn
Fraxula alnus - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Salix aurita - Ohrweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 19.01.2023 übereinstimmt.

Emsdetten, den

gez. Marian Hildebrandt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 08.09.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 16.09.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 22.06.2023
gez. i.A. Philipp Bursse
Städtischer Baurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.09. bis 24.10.2022 stattgefunden.

Emsdetten, den 22.06.2023
gez. i.A. Philipp Bursse
Städtischer Baurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.02.2023 bis 27.03.2023 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. 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 22.06.2023
gez. i.A. Philipp Bursse
Städtischer Baurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 15.06.2023 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 19.06.2023

gez. Oliver Kellner
Bürgermeister

gez. i.A. Monika Fontein
Schriftführer

6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Emsdetten am 21.06.2023 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 23.06.2023
gez. Oliver Kellner
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

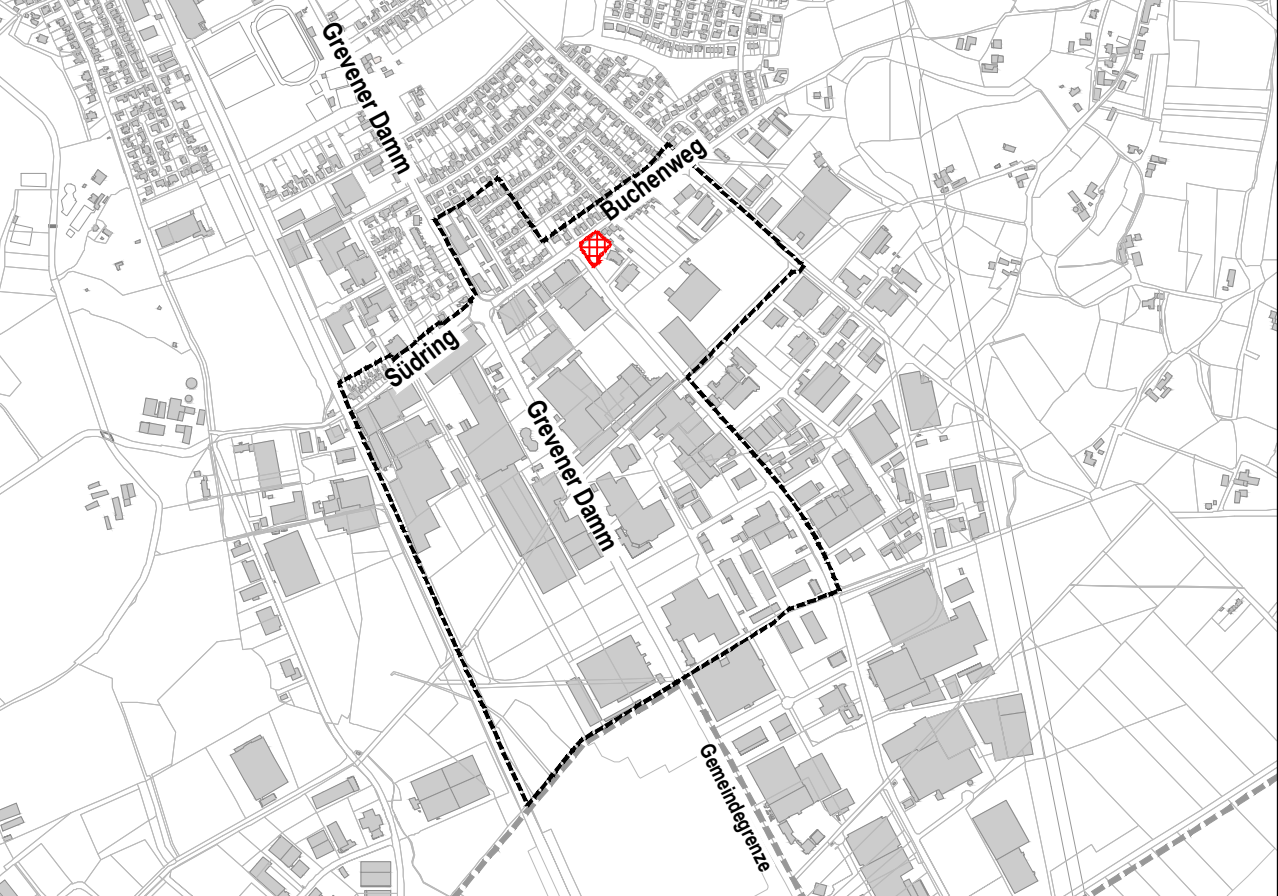
- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), 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 NRW - BauO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 411-456), in der zurzeit gültigen Fassung

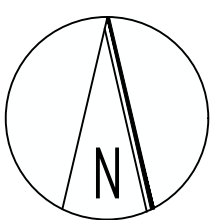
Übersicht M 1:15.000



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
46282 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922-0
Fax: 02572 / 922-199
E-Mail: stadt@emsdetten.de

Stadt Emsdetten



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

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	März 2023
Bearbeitet :	Rainer Gelhaus Marion Wilmer