

Bebauungsplan Nr. 17 A „Industriegebiet Süd“, 18. 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

1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO nur das Wohnen nicht störende Betriebe oder Betriebsteile gem. Abstandsliste 2007 zum RdErl. 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 Bereitschaftspersonal die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig. Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen sind nicht zulässig.

Die folgenden gem. § 8 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
- Vergnügungsstätten

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 „Grevener Damm“ nur unter Zustimmung der Unteren Wasserschutzbehörde 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 ist mit 55,13 m ü. NHN festgesetzt. Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Staffelgeschosses ist mit 58,83 m ü. NHN festgesetzt.

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

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 fachgerecht mit einer standortgerechten Vegetation begrünt sein. Ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m², Brandschutzeinrichtungen und technische Aufbauten, zzgl. deren Unterhaltungsflächen sowie Terrassendächer, Dachterrassen, Wintergärten 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 Substraten sind gemäß der „FLL-Dachbegrünungsrichtlinien – Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen 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 auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.

5.3 Stein-, Schotter-, Kiesgärten

Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter, Split und/oder Kies ist - mit Ausnahme eines bis zu 1 m 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 Verlängerung 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

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Stätte 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 Einfriedungen.

1.4 Plakatanschlagtafeln (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 „Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH vom 04.05.1998, zuletzt ge-

ändert 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 Bodenfunde, 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. 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

3. Kampfmittel

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt 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,

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

7. 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, Brandabschnittsgrößen 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 Bebauungsplanes ist die Untere Bodenschutzbehörde im Zuge der Bauvorhaben im Plangebiet zu beteiligen.

9. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas sind möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. geriffeltes, geripptes 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 Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes 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 strukturreich 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, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

Pflanzliste - Auswahlliste 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
Frangula alnus - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Salix aurita - - Ohrweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball