Bebauungsplan Nr. 17 A

"Industriegebiet Süd", 19. Änderung

Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 17A
"Industriegebiet Süd"

Gemarkung: Emsdetten
Flur: 006
Quellenvermerk: Land NRW / Kreis Steinfurt (Februar 2022)
Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Neue Fassung
Bebauungsplan Nr. 17A
"Industriegebiet Süd" - 19. Änderung

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- GI — Industriegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
- Nicht überbaubare Grundstüksfläche

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

- 0,8 — Grundflächenzahl
- 9,0 — Baumassenzahl
- H max. — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

- Baugrenze
- a — abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge gem. § 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB

- Bahnanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Anschlußbeschränkungen (Ein- und Ausfahrtverbot)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB

- Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- GPL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger
- Eisenbahn
- Nachrichtlich übernommener Wallhecken- und Waldbestand

Bestandsdarstellung und Hinweise

- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
- vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
- sonstiges Bauwerk
- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- 421 — Flurstücksgrenze,- nummer
- 8,0 — Bemaßung in Meter
- • 46,70 — Bestandshöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNV

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 10) BauNVO)

1.1 Das Industriegebiet ist gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO entsprechend des Abstandserlasses NRW vom 06. Juni 2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Plandarstellung festgelegten Abstandsklassen:
a) Gem. § 31 (1) BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren, bzw. der niedrigsten Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.
b) Abweichend von Nr. 1.1 a) sind ausnahmsweise die in der Abstandsliste 2007 mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächsten niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

1.2 Im Industriegebiet sind Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, unzulässig.

1.3 Im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher unzulässig.

1.4 Im Industriegebiet sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.5 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlagen.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen ist für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten, Photovoltaikanlagen) gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,50 m Höhe allgemein zulässig.

3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Im Industriegebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

4 FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Plangebiet sind Flachdächer (0-5°) oder flachgeneigte Dächer (5-15°) mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen, sofern sie nicht zur Gewinnung regenerativer Energie (Photovoltaik) genutzt werden. Die Mindeststärke der Dachbegrünungssubstratschicht muss 10 cm betragen. Ausgenommen sind technische Aufbauten oder Elemente zur Belichtung des Gebäudes.
Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

4.2 Im Plangebiet sind die westlichen und nördlichen Gebäudefassaden mit Kletterpflanzen – falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe – gem. nachstehender Pflanzliste zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 3 m Wandlänge sind mindestens zwei Pflanzen zu verwenden. Ausfall ist durch gleichartige, möglichst heimische Kletterpflanzen gem. nachstehender Pflanzliste zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Kletterpflanzen:

Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus tricuspidata	Dreispitzige Jungfernrebe
Parthenocissus quinquefolia	Selbstkletternde Jungfernrebe
Aristolochia macrophylla	Amerikanische Pfeifenwinde
Clematis montana	Berg-Waldrebe
Clematis ternifiora	Rispenblütige Waldrebe
Vitis coignetiae	Rostrote Weinrebe
Vitis amurensis	Amurrebe
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen

4.3 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück innerhalb des Plangebietes zu versickern.

4.4 Zur Vermeidung einer Wasser- oder Bodenbelastung sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem und nicht wetterbeständigem Metall unzulässig.

5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.1 Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Versorgungsleitungen der Stadtwerke Emsdetten (Gas- und Wasserleitungen, Mittelspannungs- und Signalkabel) sind von schädlichen Einwirkungen freizuhalten. Das DVGW-Merkblatt GW1 25 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" ist zu beachten. Die Versorgungstrasse bzw. der Sicherheitsstreifen sind zugänglich zu halten und weder zu überbauen noch zu überpflanzen.

6 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind gem. nachstehender Pflanzliste mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in einem Pflanzabstand von mind. 1 x 1 m flächendeckend zu bepflanzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Bäume:

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	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Birnbaum
Prunus domestica	Pflaume

Liste der wahlweise zu verwendenden Sträucher:

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

6.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen des Industriegebietes ist die Errichtung von zwei Feuerwehrbewegungsflächen (je 7 m x 12 m) zulässig.

6.3 Je angefangene 6 PKW-Stellplätze und je angefangene 3 LKW-Stellplätze ist ein standorttypischer Laubbaum zu pflanzen, gemäß seines natürlichen Wuchsbildes zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Qualität des Baumes wird als Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm, festgesetzt.

6.4 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.

Gestalterische Festsetzungen

Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (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. KAMPFMITTEL / ALTLASTEN
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Teile des Plangebietes werden derzeit zu Lagerzwecken (Baumaterial/ -aushub) genutzt.Im Vorfeld der Räumung der Fläche ist die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zu kontaktieren. Eine Untersuchung nach den Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

2. DENKMALSCHUTZ
Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster- An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG sowie des besonderen Artenschutzes gem. § 44 (1) BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbotstatbeständen Gehölzfällungen/ -rodungen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Zudem ist eine Baufeldräumung nicht während der Hauptbrutzeit, d.h. nicht zwischen dem 15.03 – 31.07 durchzuführen.
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG gegenüber Zauneidechsen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) u.a. eine Entwicklung von Extensivgrünland und die Anlage von Steinriegeln und Sandaufschüttungen erforderlich. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Haupttintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. warmweiß, gelblich, orange, amber, Farbtemperatur von 3000 Kelvin oder weniger). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen und geschlossene Lampenkörper zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

4. WASSERSCHUTZGEBIET
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevener 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.
Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet herrschen im Geltungsbereich hohe Grundwasserstände.

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

6. VERSORGUNGSANLAGEN
Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 192 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.

7. VERMEIDUNG VON VOGELSCHLAG AN GLASFLÄCHEN
Gebäudefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas sind möglichst zu vermeiden oder mit Vorsorgeeinrichtungen gegen Vogelschlag (z.B. geriffeltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung großflächiger Glasfronten etc.) auszustatten.

8. BEPFLANZUNG NICHT ÜBERBAUTER FLÄCHEN
Im Sinne des § 8 (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.

9. ENTWÄSSERUNG
Drainagen dürfen grundsätzlich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

10. 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.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (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 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),), in der zurzeit gültigen Fassung.
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) (1), in der zurzeit gültigen Fassung.
5. **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zurzeit gültigen Fassung.
6. **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zurzeit gültigen Fassung.
7. **Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)** vom 01.06.2022(GV. NRW. S. 662), in der zurzeit gültigen Fassung.

Verfahrensvermerke

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

   Emsdetten, den .....

   gez. .....
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

   Der zuvor genannte Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Emsdetten, den .....

   gez. i.A. Bunse
   Städtischer Oberbaurat
   Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

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 ..... bis ..... stattgefunden.

   Emsdetten, den .....

   gez. i.A. Bunse
   Städtischer Oberbaurat
   Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich veröffentlicht und zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

   Emsdetten, den .....

   gez. i.A. Bunse
   Städtischer Oberbaurat
   Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

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

   Emsdetten, den .....

   gez. Kellner
   Bürgermeister

   gez. i.A. Osterholt
   Schriftführer

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

   Emsdetten, den .....

   gez. Kellner
   Bürgermeister

Übersicht Maßstab 1 : 10.000

© Geobasisdaten: Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0 (2022)

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

Stadt Emsdetten

N

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

Maßstab :	**1 : 1.000**
Planungsstand :	Entwurf
Planung :	WP WoltersPartner Stadtplaner GmbH — Danziger Straße 15 • D-48653 Coesfeld • Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100 • stadtplaner@wolterspartner.de
Stand :	17.01.2024
Bearbeitet :	NB/KW