

Textliche Festsetzungen

Stand 13.06.2001

zum Bebauungsplan Nr. 17 A "Industriegebiet Süd", 10. Änderung

1. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „Einzelhandels- und Freizeitzentrum“ dient der Unterbringung

- a) eines Verbrauchermarktes (großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
- b) eines Möbelmarktes (großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
- c) eines Bau- und Heimwerkermarktes (großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO)
- d) einer - im ersten Obergeschoss des Verbrauchermarktes befindlichen - Diskothek (i.S.d. § 11 BauNVO)

Darüber hinaus sind Büroräume zulässig.

Gemäß Einzelhandelserlass des Landes Nordrhein-Westfalen werden die Verkaufsflächen der o.a. Einzelhandelsnutzungen (a) bis c)) zur Vermeidung negativer Auswirkungen sowohl auf die Entwicklung der Emsdettener Innenstadt als auch des wohnungsnahen Grundversorgungsangebotes wie folgt begrenzt:

Zu a)

Die Gesamtverkaufsfläche für den Verbrauchermarkt beträgt maximal 1.500 m². Dabei sind folgende Warengruppen entsprechend der jeweiligen Verkaufsflächenanteile zulässig:

Verkaufsfläche: 1.090 m² Lebensmittel (Vollsortiment)

Verkaufsfläche: 300 m² Drogerieartikel

Verkaufsfläche: 30 m² Haushaltsartikel

Verkaufsfläche: 20 m² Geschenkartikel

Verkaufsfläche: 30 m² Zeitungen – Schreibwaren

Verkaufsfläche: 30 m² Aktionsware (wechselnd, ohne Schwerpunkt)

Sonstige – hier nicht genannte - ergänzende Sortimente sind nicht zulässig.

Zu b)

Die Gesamtverkaufsfläche für den Möbelmarkt beträgt maximal 750 m². Im Rahmen des Kernsortiments sind folgende Warengruppen zulässig: Möbel - insbesondere Schlafmöbel - sowie Matratzen und Lattenroste.

Im Möbelmarkt sind branchenübliche Nebensortimente auf einer Fläche von maximal 100 m² zulässig. Zu diesen Nebensortimenten zählen

Gardinen, Stoffe, Dekostoffe sowie textile Bettwaren, Kissen, Decken, Handtücher, Bademäntel.

Die Obergrenze der Nebensortimente darf nicht durch ein oder einige wenige dieser Nebensortimente ausgeschöpft werden bzw. einzelne Sortimente dürfen eine Verkaufsfläche von 30 m² nicht überschreiten. Darüber hinaus sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Nebensortimente nicht zulässig.

Eine darüber hinausgehende Ergänzung des Warensortiments des Möbelmarktes mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Warengruppen (vgl. Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen, Anlage 1 Teil A) ist grundsätzlich nicht zulässig.

Zu c)

Die Gesamtverkaufsfläche (überdachte und Freiverkaufsfläche) für den bestehenden Bau- und Heimwerkermarkt beträgt inklusive eines Erweiterungspotenzials maximal 4.400 m². Im Rahmen des Kernsortiments sind folgende Sortimente (sog. Kölner Liste) zulässig:

WB 1596	Haushaltsbürsten und -besen (auch Staubwedel und ähnliches aber ohne Stiele z.B. Toilettenbürsten)
WB 21	Bodenbeläge
Ohne	WB 210 abgepasste Teppiche, Läufer u.ä.
WB 38	Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung
WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe, anderweitig nicht genannt (ohne Elektrowerkzeuge bis 3 kW, Heißwasserbereiter, Friseur-, Dental- und Laborgeräte)
WB 393	Batterie- und Dynamoleuchten (ohne Kraftfahrzeug- und Fahrradleuchten)
Ohne	WB 3930 Wohnraumwand- und deckenleuchten
Ohne	WB 3932 andere Wohnraumleuchten z.B. Tischleuchten, Standleuchten
	WB 3937 Lampenschirme
WB 394	Glüh- und Entladungslampen (ohne Foto-, Kino- und Fahrzeuglampen)
WB 3987	Elektrische Zeitauslöser und Zeitschaltgeräte
WB 4105	Arbeitsschutzbrillen
WB 4983	Badezimmerschränke und ähnliches
WB 517	Zugerichtete natürliche Borsten und Haare, Bürsten und Besen für technische Zwecke
WB 59	Eisenerze, Roheisen, Stahl, Stahlhalbzeug, Gusseisen
WB 60	E-Metallerze, NE-Metalle, NE-Metallhalbzeug, NE-Metallguss, Edelmetallen, Edelmetallhalbzeug
Ohne	WB 607 Edelmetalle, Edelmetallhalbzeug, Edelmetallgusserzeugnisse, anderweitig nicht genannt

WB 61	Werkzeuge, anderweitig nicht genannt
WB 62	Maschinen- und Präzisionswerkzeuge, anderweitig nicht genannt (ohne Sägeblätter, Maschinenmesser, Hartmetall- und Diamantwerkzeuge), Elektrowerkzeuge, Werkstatteinrichtungen, Baugeräte, Gerüste, Leitern, Handtransportgeräte, Behälter, anderweitig nicht genannt
WB 63	Beschläge und Schlösser, Eisenkurzwaren
WB 64	Garten- und Landwirtschafts- und Forstwirtschaftsgeräte u.ä., Ketten, Drahtgeflechte (ohne Landmaschinen und deren Zusatzgeräte)
Ohne	WB 645 Tierhaltungsgeräte, anderweitig nicht genannt (ohne Bürsten, Besen, Tierscherkämme, -scheren, Forken, Viehketten, Maschinen und zoologische Artikel)
WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz (ohne bewegliche Spielwaren)
WB 68	Installationsgeräte und -material für Wasser, Gas und Heizung
WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff
WB 70	Baustoffe, mineralische Bauelemente, Flachglas, Fertigteilbauten und ähnliches
WB 72	Anstrichfarben (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben, Lacke und Lackfarben)
WB 73	Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
WB 74	Lacke und Lackfarben (einschließlich Polituren und Mattierungen)
WB 75	Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und -bürsten (ohne Unterrichts-, Künstlerfarben und -malmittel)
WB 76	Tapeten (einschließlich Wand- und Deckenbeläge)
WB 77	Kraftwagen, Kraftwagenteile und -zubehör, anderweitig nicht genannt, Bereifungen anderweitig nicht genannt
Ohne	WB 770 Kraftwagen WB 771 Kraftwagenanhänger WB 772 Fahrgestelle ohne Motor, Karosserien und Aufbauten für Kraftwagen und Kraftwagenanhänger WB 773 Kraftwagenmotoren, deren Teile (ohne Elektroteile)
WB 78	Zweiräder, Zweiradteile und -zubehör, anderweitig nicht genannt
Ohne	WB 780 Zweiräder WB 782 Kraftradmotoren, deren Teile elektrische Betriebsausrüstung
WB 841	Schläuche, technische Gummi-, Lederwaren, anderweitig nicht genannt (ohne Bereifung und chirurgische Schläuche)
WB 842	Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel (ohne Diamantschleifkörper)
WB 843	Sonstiger technischer Bedarf, anderweitig nicht genannt
WB 844	Halbzeug aus Kunststoff, anderweitig nicht genannt
WB 8497	Wachse und Wachswaren, anderweitig nicht genannt (ohne Kerzen)
WB 8499	Sonstige chemisch technische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt
WB 9048	Pflanzliche und tierische Fette und Öle, bearbeitet (ohne Firnisse, Öle und anderes für Anstrichfarben, technische Fettsäuren)
WB 9295	Bitumen und Bitumenemulsionen

Folgende Sortimente sind im Kernsortiment unzulässig:

Nahrungs- und Genussmittel, Drogerieartikel und Arzneimittel, Papier, Bücher und Zeitschriften, Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien, Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe und Antiquitäten, Schuhe und Lederwaren, Haushaltswaren, Baby- und Kinderartikel, Spielwaren und Sportartikel, Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel, Glaswaren und Porzellan, Musikalien, Schallplatten, Musikkassetten, Tonbänder, CDs, Neue Medien, Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Elektrohaushaltsgeräte (Klein- und Großgeräte, sogenannte weiße Ware), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik (sog. Braune Ware, Telefone u.ä.) Computer, abgepasste Teppiche, Tiere und Tiernahrung sowie Zooartikel

Im Bau- und Heimwerkermarkt sind branchenübliche Nebensortimente auf einer Fläche von maximal 400 m² zulässig. Zu diesen Nebensortimenten zählen Fachbücher und –zeitschriften, Arbeitsschutz und Arbeitsschutzkleidung, Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör, Campingartikel, Gartenmöbel.

Die Obergrenze der Nebensortimente darf nicht durch ein oder einige wenige dieser Nebensortimente ausgeschöpft werden bzw. eine Warengruppe darf eine Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Nebensortimente nicht zulässig.

Zu d)

Die Nutzflächen für die im ersten Obergeschoss des Verbrauchermarktes befindlichen Nutzungen belaufen sich inklusive sämtlicher Nebenflächen für eine Diskothek auf maximal ca. 1.100 m², für Büroräume bis max. 550 m², für Lager- und Technikräume bis max. 500 m².

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl: GRZ 0,8 (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Geschossflächenzahl: GFZ 2,4 (gem. § 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Flächen

Die Bauweise - a - abweichend von der offenen Bauweise, d.h. länger als 50 m, ist zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NW über Abstandsflächen bleiben unberührt. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind die Gebäude in abweichender Bauweise mit einer Traufenhöhe von höchstens 10,50 m herzustellen. Die Traufenhöhe wird bestimmt durch die Schnittlinie der Außenflächen der Umfassungswand mit der Dachfläche. Die Begrenzung der Außenfläche werden bestimmt nach der jeweils gültigen DIN 277. Bezugsebene ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem Baugrundstück an der Erschließungsseite.

1.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen gem. §12 und § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen und den ausgewiesenen Flächen zulässig. Garagen sind nicht zulässig.

Mindestens 20% der Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasengittersteine, Rasenpflaster) zu erstellen. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die neu zu pflanzenden Stämme sollten einen Umfang von 20 cm nicht unterschreiten.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der u. a. Gattung, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 m² erstreckt. Für Neupflanzungen sind nur die im Anhang aufgeführten Bäume und Sträuchern zu verwenden.

1.5 Höhe der baulichen Anlage

Der Bezugs- oder Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhen (vgl. auch Punkt 1.3) ist auf der Höhe (in m über NN) zwischen der Einfahrt Praktiker-Baumarkt (45,12 m über NN) und Ecke Buchenweg (44,86 m über NN) zu ermitteln.

1.6 Bepflanzungs- und landschaftspflegerische Maßnahmen

Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind von jeglicher sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m von OK Fahrbahn freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der direkt nach Fertigstellung der baulichen Anlagen folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

1.7 Regenwasserbehandlung

Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

2. Textliche Festsetzungen gem. §9 Abs. 4 i.V. m. § 86 BauO NW

2.1 Dachgestaltung

Die Dachneigung darf höchstens 20° betragen.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im gesamten Änderungsbereich nur unmittelbar an dem Gebäude der Leistung zulässig, wobei sie sich harmonisch in die Gebäudegestaltung einfügen müssen. Flaggen, Flaggenmaste (u.ä.) sind in dem gesamten Bereich nicht zulässig.

3. Hinweise

3.1 Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

3.2 Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung, bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG, bzw. der Abstimmung mit den öffentlichen Trägern. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.

3.3 Fernmeldewesen

Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

3.4 Altlasten / Bodenbelastung

Im Änderungsbereich befindet sich der Altstandort „ehemalige Tankstelle Czekalla (ISAL-Nr. 3811/34)“. Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises Steinfurt unverzüglich zu benachrichtigen. Auf der Basis vorhandener Luftbilder ist eine Kampfmittelbeeinflussung nicht zu erkennen. Dennoch sind ggf. erforderliche Ramm- / Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung / Gründung als besonders gefährdet anzusehen und müssen rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsprüfung angemeldet werden. Sofern Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.5 Wasserschutzgebiet

Der Änderungsbereich befindet sich im Wasserschutzgebiet „Wassergewinnungsanlage Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH. Gem. der zugehörigen Wasserschutzgebietsverordnung vom 04. Mai 1998 sind Baugruben ordnungsgemäß mit inertem Bodenmaterial, z.B. sterilem Sand, zu verfüllen. Bauschutt, Baustellenabfälle oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden. Zur Gründung und Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind Dickbeschichtungen und Isolieranstriche auf Bitumenbasis. Die Verwendung von Recyclingstoffen (z.B. für Hofbefestigungen, Unterbau, Tragschicht usw.) bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Wasserbehörde. Die Verwendung von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Parkplätzen, Hauszugängen) ist verboten.

Gemäß Anlage 3 der Wasserschutzverordnung ist das Erweitern oder Ändern von Straßen und Wegen genehmigungspflichtig. Vor Durchführung der geplanten Straßenbaumaßnahmen ist daher ein entsprechender Antrag beim Umweltamt des Kreises Steinfurt zu stellen.

3.6 Verkehrssituation

Die Neuordnung der Verkehrsführung ist nachrichtlich im Plan dargestellt.

4. Anhang Pflanzenliste

Die Standorte für die Neuanpflanzung sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume

Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Sandbirke	<i>Betula pendula</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus acucuparia</i>

Sträucher

Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Wasser-Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hundrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus</i> <i>Cr. laevigata</i>

sowie

Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	Gemeine Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>		
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>		