

MK₂ II
 GRZ 0,6 GFZ 1,2
 mit Sortimentsbeschränkung

MK₁ II
 GRZ 0,6 GFZ 1,2
 mit Sortimentsbeschränkung

**Erweiterung des
 Bebauungsplans**

**Zeichnerische Festsetzungen
 gem. § 9 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung**
 MK₁ Kerngebiet mit der Fußnote 1
 mit Sortimentsbeschränkung
 mit unzulässigen, bzw. eingeschränkten Sortimenten im Einzelhandel,
 siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1 (a) + d)
- Maß der baulichen Nutzung**
 GRZ 0,6 Grundflächenzahl: z.B. 0,6
 GRZ 1,5 Geschossflächenzahl: z.B. 1,5
 II Zahl der zulässigen Vollgeschosse (II) Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen**
 Baulinie, überbaubare Fläche
 Baugrenze, überbaubare Fläche
 in der nichtfarbige Darstellung:
 Übergangspunkte zwischen Baulinie und Baugrenze

- Verkehrsflächen**
 Straßenbegrenzungslinien
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 Pflanzgebot für einen neuen Laubbaum,
 siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.3
 Erhaltung der bestehenden Laubbäume
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des Änderungs- und Erweiterungsgebietes des Bebauungsplanes
 Flächen, bei deren Nutzung passive Lärmschutzmaßnahmen zu beachten sind, siehe Textliche Festsetzung 1.1.4
 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährlichen Stoffen belastet sind oder ein Verdacht hierfür besteht, siehe auch Hinweis 2.2 und 2.3
 Altlastenverdachtsfläche 1, ehem. Fassreinigung Niehues, (ISAL-Nr. 08/3811/42), siehe städtebauliche Begründung
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**Bestandsdarstellungen Kennzeichnungen,
 Übernahmen, Vorschläge**

- vorhandene Wohngebäude mit Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
 vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen
 Flurbezeichnung
 Flur 34
 Flurstücksnummer, -nummer
 Grenze des bisherigen Gesamtbebauungsplanes und anderer Bebauungspläne
 vorhandene, unterirdische Leitung, in diesem Fall: Erdgas-Hochdruckleitung, siehe auch Hinweis 2.5
 Oberleitungsast 196-6, siehe auch Hinweis 2.6

**III. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW
 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**

- Die folgende Bauvorschriften betreffen nur die Außenwände von Gebäuden, die entlang der festgesetzten Baulinie errichtet werden.
- a) Die Außenwände sind mit einer Wandhöhe von mindestens 49,60 m u. NN auszubilden. Untergeordnete Wandteile dürfen auf maximal 1/3 der Außenwandlänge entlang der Baulinie die vorgeschriebene Mindesthöhe bis zu 2,00 m unterschreiten.
- b) Die Außenwände sind mit Verblendmauerwerk oder verputzt auszubilden. Dabei ist mindestens 20 % der gesamten Ansichtfläche mit einer Glas-Konstruktion als Fenster oder als Fassadenverkleidung (Fläche gemessen einschließlich Rahmen, Pfosten, Riegel u. a.) auszuführen. Desweiteren sind für untergeordnete Bauteile und Flächen auch andere Materialien bis zu 30 % der gesamten Ansichtfläche zulässig.
- c) Die Außenwände sind so kleinfächig zu gliedern und zu unterteilen, dass ein Materialwechsel mindestens alle 40 m² Außenwandfläche vorgenommen wird.
- d) Werbeanlagen dürfen auf den Außenwänden nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² angebracht werden.

IV. Rechtsgrundlagen In der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültige Fassung

- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 16.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 566), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129).

I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung in dem Kerngebiet**
- a) In dem Kerngebiet sind jegliche Wohnungen sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
- b) In dem Kerngebiet sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.
- c) In Einzelhandelsbetrieben bleiben folgende Sortimente als Negativsortimente ausgeschlossen:
- Oberkleidung, Wäsche und sonstige Textilien,
 - Drogerieartikel,
 - Schuhe und Lederwaren,
 - Spielwaren und Bastelartikel,
 - Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
 - Uhren- und Schmuckwaren,
 - Haushaltswaren, Glas- und Porzellanwaren,
 - Haus- und Heimtextilien,
 - Schnittblumen,
 - Optik- und Fotoartikel,
 - Musikalien, Schallplatten, CDs etc.,
 - kleinteiliges Einrichtungszubehör, Schnittblumen,
 - Elektrohaushaltsgeräte (Klein- und Großgeräte),
 - Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,
 - Sportartikel, Sportgeräte (exklusiv Fahrräder),
 - Tiere, Tierernährung sowie Zoartikel.
- d) Diese unter c) genannten Sortimente sind nur als Randsortimente mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 m² im Kerngebiet 1 und 200 m² im Kerngebiet 2 zulässig. Einzelne Sortimente dürfen dabei eine Verkaufsfläche von 30 m² je Spiegelmeter nicht überschreiten.
- 1.2 Garage und Nebenanlagen**
 Geschlossene sowie offene Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze auch außerhalb zulässig.
- 1.3 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- a) Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich zu bepflanzen.
- b) Die Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sind durch standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang atgleich zu ersetzen.
- 1.4 Passive Lärmschutzmaßnahmen**
 In dem Kerngebiet sind für Übernachtungsräume, Büro- und Praxisräume, Unterrichtsräume, Sitzungs- und Aufenthaltsräume sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, Dachfenster etc.) einzuhalten:
- Lärmpegelbereich IV: erf. R_{w, res} = 35 dB
 für Büro- und Praxisräume, Unterrichtsräume, Sitzungs- und Aufenthaltsräume sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume.
- Lärmpegelbereich IV: erf. R_{w, res} = 40 dB
 für Übernachtungsräume des Beherbergungsgewerbes sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume. Im Zusammenhang mit Fenstern sind zusätzlich schalldämmende Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung durch mechanische Lüftungssysteme zu ermöglichen.

II. Kennzeichnungen und Hinweise

- 2.1 Bodendenkmale**
 Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Teil. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2.2 Altlasten, Bodenbelastungen, Kampfmittel und Verdachtsflächen**
 In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher unbekannt Bodenverunreinigungen und Kontaminationen nicht auszuschließen. Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährlichen Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherrn unverzüglich zu benachrichtigen.
- Die vorhandenen Bodenluftpegel und Grundwasserstellen sind für Kontrollmessungen zu erhalten.
- Für die Altlastenverdachtsfläche 1 (ISAL-Nr. 08/3811/42) besteht eine Baulasteintragung. Die vorhandenen Schwermetallbelastungen sind durch die derzeitigen Oberflächenversiegelungen gesichert; die Beseitigung der Versiegelung und/oder Baumaßnahmen sind vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Die Durchführung aller bodenrelevanten Baumaßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen in der Nähe der Bahnanlagen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2.3 Regenwasserbewirtschaftung und Grundwassernutzung

- Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung. Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen ist eine genaue Überprüfung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung mit einer Genehmigung durch die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Wasserbehörde erforderlich.
- Eine Förderung und Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der Altlastenverdachtsflächen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde möglich. Ggf. sind neue Grundwasser-Messstellen zu errichten.

2.4 Lärmimmissionen

- In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen unter anderem durch die Bahnlinie, die gewerblichen Betriebe und die Landesstraße 519 zu erwarten. Zur Abschätzung ist ein Schallgutachten als Anlage zum Bebauungsplan erstellt worden. In den Textlichen Festsetzungen sind entsprechende Vorgaben zur Baugestaltung und -konstruktion eingetragen.

2.5 Vorhandene Versorgungsleitungen

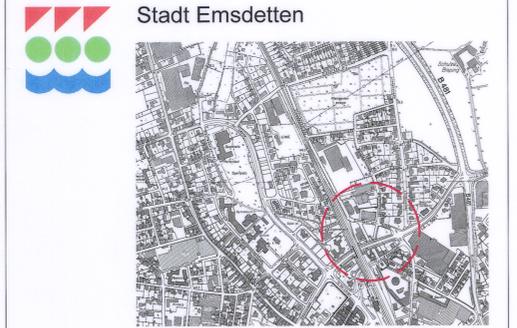
- In den bisher öffentlichen Straßenräumen 248 und 249 sind mehrere Versorgungsleitungen vorhanden, u. a. eine Erdgas-Hochdruckleitung, die nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt ist. Vor Inanspruchnahme und einer Bebauung der Flächen sind die Leitungen im Einvernehmen mit den Versorgungsträgern und Leitungsinhabern zu verlegen.

2.6 Vorhandener Oberleitungsast 196-6

- Auf dem Flurstück 280 ist innerhalb der überbaubaren Fläche der Oberleitungsast 196-6 vorhanden und grundbuchlich gesichert. Der Mast ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist der Mast entweder zu versetzen oder es ist ein Abstand von mindestens 2,50 m, gemessen von der Fundamentaußenkante einzuhalten. Die Hochspannung in der Oberleitung ist bei der Höhegestaltung der baulichen Anlagen in der Nähe des Mastes und seiner Oberleitung zu beachten. Bauvorhaben müssen frühzeitig mit der zuständigen Stelle der DB Netz abgestimmt werden.

IV. Verfahrensvermerke

- Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Barenkamp
 öffentlich best. Vermessungsingenieur
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 23.03.1993 beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern und zu erweitern. Der Beschluss ist am 22.04.1993 örtlich bekannt gemacht worden.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Doderhoff
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
- Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat gem. § 3 (1) BauGB stattgefunden.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Doderhoff
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
- Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt der Stadt Emsdetten hat am 28.06.2001 beschlossen, diesen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB auszulegen.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Doderhoff
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
- Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.07.2001 bis einschließlich 24.08.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Doderhoff
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 10.07.2001 bis 10.08.2001 stattgefunden.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Doderhoff
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 25.09.2001 die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Doderhoff
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 24.09.2002 den Satzungsbeschluss aufgehoben und die erneute Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes gem. § 3 (2) und (3) BauGB beschlossen. Der Bebauungsplan hat in der Zeit vom 25.11.2002 bis einschließlich 30.12.2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Doderhoff
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
- Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 25.11.2002 bis 30.12.2002 stattgefunden.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Doderhoff
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 08.04.2003 die Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplans erneut als Satzung beschlossen.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Moenikes
 Bürgermeister
 gez. Kiffen
 Schriftführer
- Der Satzungsbeschluss der Änderung und Erweiterung dieses Bebauungsplans ist am 28.04.2003 gem. § 10 (3) BauGB örtlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
 Emsdetten, den 05.05.2003
 gez. Moenikes
 Bürgermeister



**Bebauungsplan Nr. 19 A
 "Emsstraße/Bundesbahn"**

5. Änderung
 Satzungsfassung
 Stand 20.02.2003

Auftraggeber: Stadt Emsdetten
 Am Markt 1
 48282 Emsdetten
 Tel. 02572 - 922 - 0
 Fax 02572 - 922 - 199
 eMail: stadt@emsdetten.de

Bauleitplanung: Timm & Ostendorf
 Freie Architekten und Stadtplaner
 Bahnhofstraße 10
 48289 Emsdetten
 Tel. 02572 - 952 152
 Fax 02572 - 952 151
 eMail: info@timm-ostendorf.de

