

Bebauungsplan Nr. 24 B
"Grevener Damm / Lönsstraße "



Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO Sonstige Sondergebiete

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

0,8 Grundflächenzahl
0,8 Geschöflächenzahl
I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze
a abweichende Bauweise

Verkehrflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 B, "Grevener Damm / Lönsstraße"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

vorgeschlagene Stellplätze

ST Stellplätze
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Markierung der Änderung zum Satzungsbeschluss

Bestandsdarstellungen, Hinweise

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
sonstiges Bauwerk
Flurstücksgrenze- nummer
Bemaßung in Meter
Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

Rechtsgrundlagen

- 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrens G und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. 5. 2014 (GV NRW S. 294)

Bebauungsplan Nr. 24 B "Sondergebiet Grevener Damm / Lönsstraße"
Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel (SO 1)

- (1) Das SO 1 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandels mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel" mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m². Als nahversorgungsrelevantes Hauptsortiment sind: - Nahrungs- und Genussmittel allgemein zulässig.
- (2) Zulässig sind weiterhin folgende aufgeführten nahversorgungsrelevanten Neben- bzw. Randsortimente innerhalb der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 100 m². Für ein einzelnes Randsortiment darf maximal 50 m² der Verkaufsfläche in Anspruch genommen werden. Zulässige Randsortimente sind nur die folgenden Sortimente nach Emsdettener Sortimentliste gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten (Stand: 2015):
- (3) Zulässig sind zentrenrelevante (nicht nahversorgungsrelevante) und nicht-zentrenrelevante Randsortimente bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 100 m². Für ein einzelnes Randsortiment darf maximal 50 m² der Verkaufsfläche in Anspruch genommen werden. Zulässige Randsortimente sind nur die folgenden Sortimente nach Emsdettener Sortimentliste gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten (Stand: 2015):

- Angler- und Jagdartikel, Waffen
Bettwaren / Matratzen
Bodenbeläge
Büromaschinen
Eisenwaren / Beschläge
Elektrogrößgeräte
Fahrräder und technisches Zubehör
Farben / Lacke
Fliesen
Gartenartikel / -geräte
Kamine / Kachelöfen
Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)
Kindervägen
Maschinen / Werkzeuge
Möbel
Pflanzen / Samen
Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
Reisportartikel
Rohvliden / Markisen
Sandartikel
Spielwaren
Sportgrößgeräte
Tapeten
Teppiche (Roll- und Einzelware)
Zoologische Artikel (inkl. Tiermahrung)
Belebung
Bild- und Tonträger
Vasen (Indoor)
Uhren / Schmuck
Bücher
Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
Computer und Zubehör
Elektrokleingeräte
Fotoartikel
Glaswaren / Porzellan / Keramik
Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
Haushaltsware
Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
Kunstlerartikel / Bastelzubehör
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
Musikinstrumente und Zubehör
Optik / Augenoptik
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Sammlerbriefmarken und münzen
Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
Schuhe
Sportkleidung
Sportartikel / Sportkleingeräte
Sportbekleidung
Sportschuhe
Telekommunikation und Zubehör
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Unterhaltungselektronik und Zubehör
Wohndekorationsartikel

(4) Allgemein zulässig sind außerdem die zur Ausübung der oben genannten Nutzungen notwendigen Büro-/ Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume.

1.2 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt sowie Zoologische Artikel (SO 2)

- (1) Das SO 2 dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandels mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt sowie Zoologische Artikel“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.450 m². Als nicht-zentrenrelevante Hauptsortimente sind: - Bau- und Gartenmarktsortimente mit einer Verkaufsfläche von max. 1.350 m² - Zoologische Artikel inkl. Tierfutter und landwirtschaftlichen Futtermitteln mit einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m² allgemein zulässig.
- (2) Folgende nicht-zentrenrelevanten Rand- bzw. Nebensortimente (nach der Emsdettener Sortimentliste) sind bis zu den aufgeführten Verkaufsflächenbegrenzen zulässig: - Angler-, Jagd- und Reisportartikel bis insgesamt 220 m² - Möbel (Gartenmöbel) bis 100 m²
- (3) Zulässig sind zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Rand- bzw. Nebensortimente bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 345 m². Dabei sind folgende zentren- und nahversorgungsrelevanten Rand- bzw. Nebensortimente (nach der Emsdettener Sortimentliste) bis zu den aufgeführten Verkaufsflächenbegrenzen zulässig: - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) 55 m² - Papier / Büroartikel / Schreibwaren (Grüßkarten)sowie Fachzeitschriften / Fachbücher 20 m² - Bekleidung / Textilien (Kälte- und Regenschutz, Funktionsbekleidung) 90 m² - Bekleidung / Textilien (Arbeit und Sicherheit) 50 m² - Schuhe / Lederwaren (Arbeit und Sicherheit) 40 m² - Schuhe (Kälte- und Regenschutz; Funktionsbekleidung) 20 m² - Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren 6 m² - Spielwaren / Hobbyartikel (Thema Bauernhof) 40 m² - Sport und Freizeit (Camping) 5 m² - Topf- und Zimmerpflanzen / Blumentöpfe / Vasen (Indoor) 30 m² - Wohneinrichtung (Wohndekorationsartikel Garten) 90 m²

(4) Allgemein zulässig sind außerdem die zur Ausübung der oben genannten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

(1) Bezugshöhe Zur Bestimmung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird die Kanaldeckelhöhe auf dem Grevener Damm in Höhe des Vorhabensgrundstückes mit 44,27 m ü.N.N. als maßgebende Bezugshöhe +/- 0,00 m festgesetzt.

(2) Gebäudehöhe Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs.4 BauGB auf 10 m (54,27 m ü.N.N.) begrenzt. Untergeordnete Bauteile (z.B. zur Abgasentsorgung, Entlüftung, etc.) bleiben hiervon unberührt.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

(1) In den Sondergebieten dürfen in der abweichenden Bauweise - bei Einhaltung der baurechtlichen Grenzabstände - die Gebäudelängen über 50 m hinausgehen.

4. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

(1) Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den eignes dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 LGW NRW

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten“ in der aktuellen Fassung vom 05. März 2014 (Entwässerungssatzung) in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechen den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen sind nur 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 Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (z.B. Hinweistafeln, Pylone) sind auf eine maximale Höhe von 9,00 m (Oberkante Werbeanlage / 53,27 m ü.N.N.) begrenzt.

Hinweise

1. Denkmäler

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSGHG NRW).

2. Kampfmittelvorkommen

Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdausgrab auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst Westfalen-Lippe unverzüglich durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. Baumschutzsatzung

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

4. Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt im Wasserschutzgebiet 3 A des Wasserwerkes Grevener Damm. Die Einhaltung der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevener Damm“ ist zu beachten.

5. Löschwasser

Die Löschwasser Versorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten, die größere Wassermengen benötigen als die von den Stadtwerken Emsdetten zur Verfügung gestellten 48 m³/h aus dem Trinkwassernetz, ist im Baugenehmigungsverfahren unter Hinzuziehung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

6. Bodenkontaminationen

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Minerale, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Tel.: 0255169-2573), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7. Nutzung regenerativer Energien

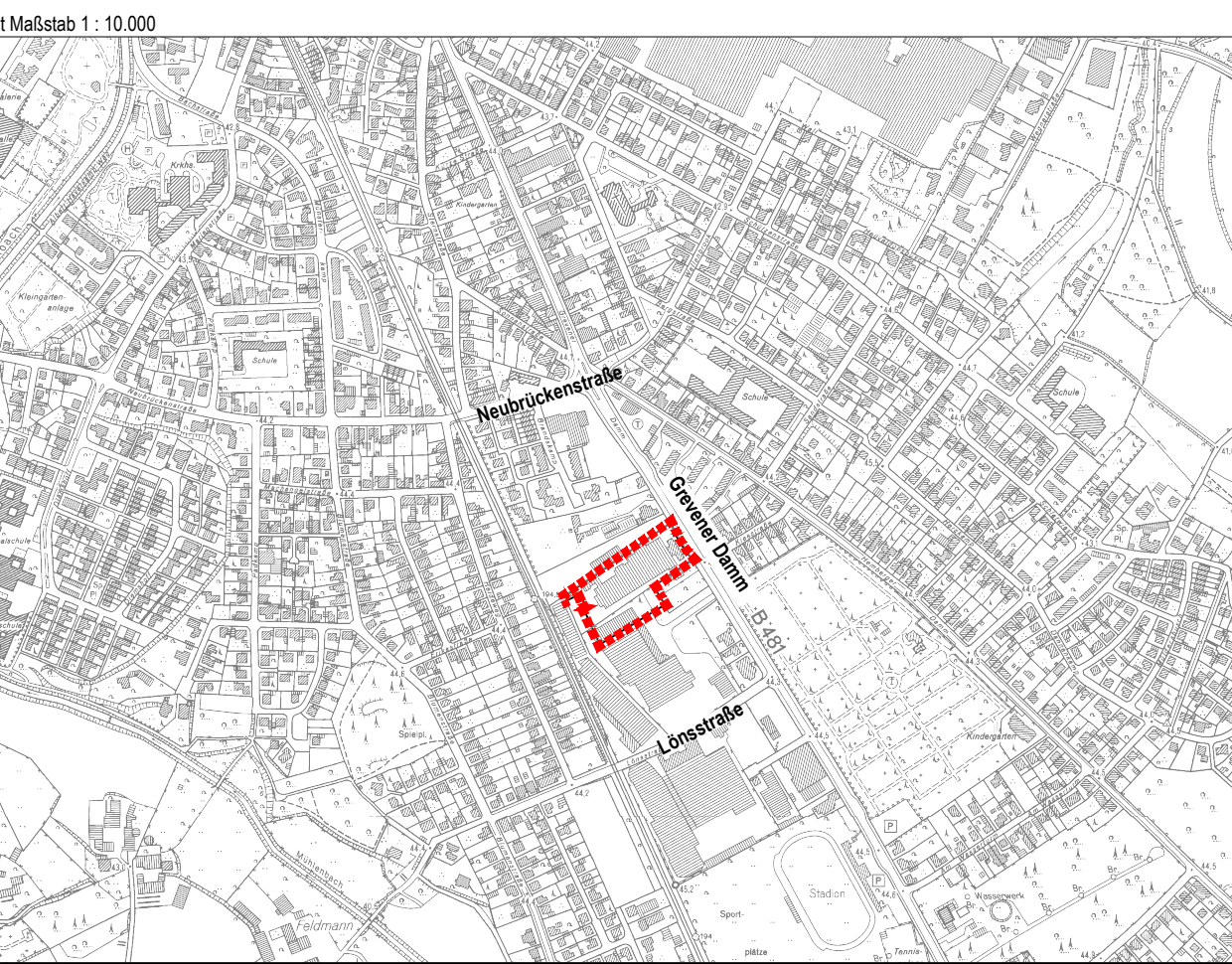
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen. • Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmepumpen, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

8. Deutsche Bundesbahn AG

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da es sich bei der Bahnstrecke um eine planfestgestellte Anlage handelt.

9. 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.



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

Bebauungsplan Nr. 24 B
"Grevener Damm/Lönsstraße"

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Oktober 2015
Bearbeitet :	Harald Pfaffenbring Simone Voss

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 01.04.2015 übereinstimmen. Emsdetten, den 16.09.2015 gez. Barenkamp Ordnung beauftragter Vermessungsingenieur	2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 07.05.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der zuvor genannte Beschluss ist am 11.05.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Emsdetten, den 18.09.2015 gez. I.A. Bruntsiek Städtischer Oberbaust Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.05 bis 06.06.2015 stattgefunden. Emsdetten, den 18.09.2015 gez. I.A. Bruntsiek Städtischer Oberbaust Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.06 bis 07.08.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB statt. Emsdetten, den 18.09.2015 gez. I.A. Bruntsiek Städtischer Oberbaust Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 15.09.2015 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Emsdetten, den 21.09.2015 gez. Moenikes Bürgermeister gez. I.A. Osterholt Schriftführer	6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 31 der Stadt Emsdetten am 22.09.2015 in Kraft getreten. Emsdetten, den 24.09.2015 gez. Moenikes Bürgermeister
---	--	--	---	---	--