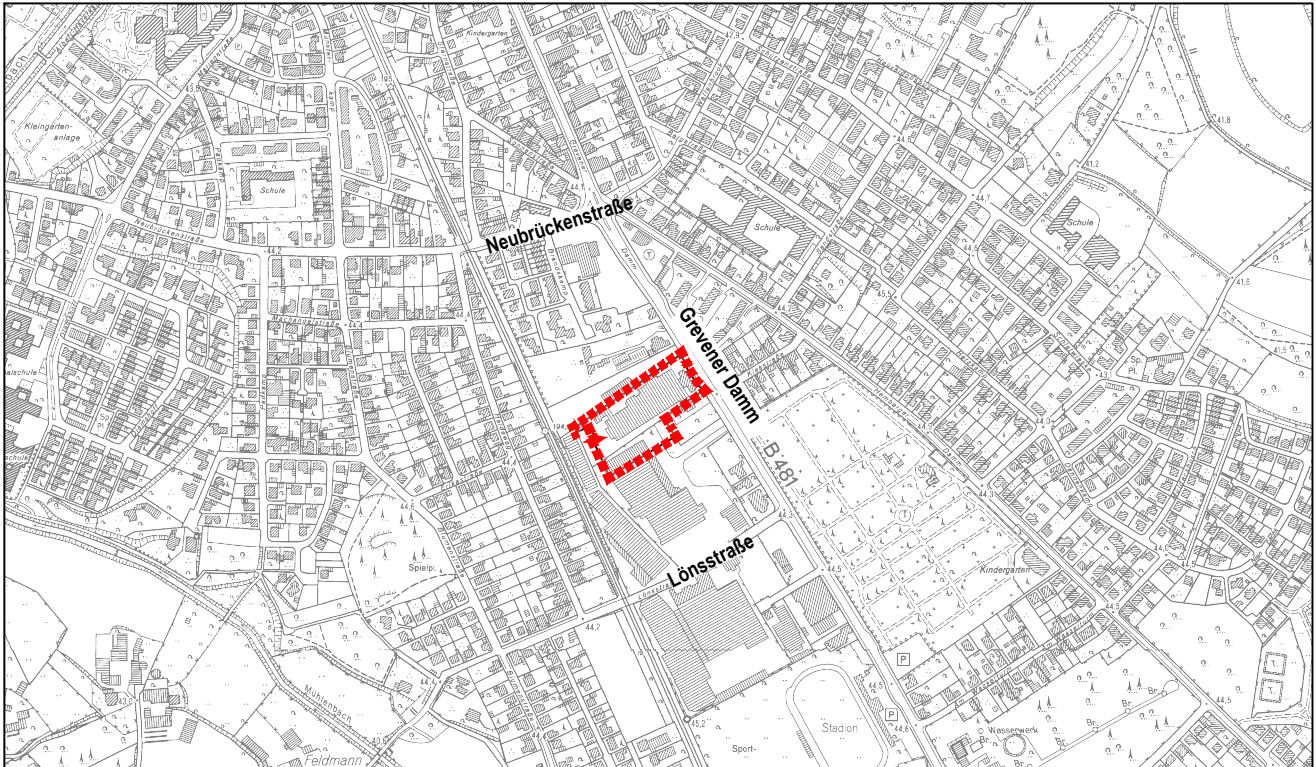
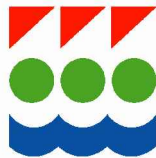


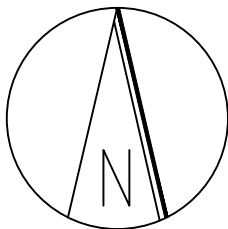


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt- Vermessungs- und Katasteramt- ,ST/1/2006

**Stadt
Emsdetten**



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



Bebauungsplan Nr. 24 B **"Grevener Damm / Lönnsstraße"**

Maßstab :	-
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Oktober 2015
Bearbeitet :	Harald Pfeifenbring Simone Voss

**Bebauungsplan Nr. 24 B
"Grevener Damm / Lönssstraße"**

Stand : Oktober 2015

Endfassung

**Bebauungsplan Nr. 24 B "Sondergebiet Grevener Damm / Lönssstraße"
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:

- Backwaren / Konditoreiwaren
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel / Heimtierbedarf)
- Schnittblumen und
- Zeitungen / Zeitschriften

Bebauungsplan Nr. 24 B "Grevener Damm / Lönssstraße"

Stand : Oktober 2015

Endfassung

- (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 Sortimentsliste gemäß Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept der Stadt Emsdetten (Stand: 2015):

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

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

Bebauungsplan Nr. 24 B

"Grevener Damm / Lönssstraße"

Stand : Oktober 2015

Endfassung

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 Sortimentsliste) sind bis zu den aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

- Angler-, Jagd- und Reitsportartikel 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 Sortimentsliste) bis zu den aufgeführten Verkaufsflächenobergrenzen zulässig:

- | | |
|---|-------------------|
| - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) | 55 m ² |
| - Papier / Büroartikel / Schreibwaren (Grußkarten) sowie Fachzeitschriften / Fachzeitschriften / Fachbücher | 20 m ² |
| - Bekleidung / Textilien (Kälte- und Regenschutz; Funktionsbekleidung) | 90 m ² |
| - Bekleidung / Textilien (Arbeit und Sicherheit) | 50 m ² |
| - Schuhe / Lederwaren (Arbeit und Sicherheit) | 40 m ² |
| - Schuhe (Kälte- und Regenschutz; Funktionsbekleidung) | 20 m ² |
| - Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren | 6 m ² |
| - Spielwaren / Hobbyartikel (Thema Bauernhof) | 40 m ² |
| - Sport und Freizeit (Camping) | 5 m ² |
| - Topf- und Zimmerpflanzen / Blumentöpfe / Vasen (Indoor) | 30 m ² |
| - Wohneinrichtung (Wohndekorationsartikel Garten) | 90 m ² |

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

Bebauungsplan Nr. 24 B

"Grever Damm / Lönssstraße"

Stand : Oktober 2015

Endfassung

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 Grever Damm in Höhe des Vorhabengrundstückes 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 eigens 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.

Bebauungsplan Nr. 24 B

"Grevener Damm / Lönssstraße"

Stand : Oktober 2015

Endfassung

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 Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 DSCHG NRW).

2. Kampfmittelvorkommen

Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub 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 Löschwasserversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten, die größere Löschwassermengen benötigen als die von den Stadtwerken Emsdetten zur Verfügung gestellten 48 m³/h aus dem Trinkwassernetz, ist im Baugenehmigungsverfahren unter Hinzuziehung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Bebauungsplan Nr. 24 B
"Grevener Damm / Lönssstraße"

Stand : Oktober 2015

Endfassung

6. Bodenkontaminationen

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-2573), 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, Erdwärmenutzung, 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, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 24 B
"Grevener Damm / Lönssstraße"

Stand : Oktober 2015

Endfassung

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 VerwaltungsverfahrensG und
zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. 5. 2014 (GV. NRW. S. 294)