

92

Bebauungsplan Nr. 27 " Habichtshöhe " der Stadt Emsdetten  
Teil II = Text

---

I. Rechtsgrundlagen:

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGB1. I S. 2256, 3617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Febr. 1986 (BGB1. I S. 265).
2. § 81 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GVNW S. 803).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGB1. I S. 1763).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475).

Sämtliche Rechtsgrundlagen gelten in der z.Zt. gültigen Fassung.

II. Neben den in Teil I = Plan getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Gebäude - kleine Zwischentrakte, Treppenhäustürme, Fahrstuhlschächte - können ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 2, Satz 3 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.
- 1.2 Ausnahmen von den im Planteil I festgesetzten unzulässigen Anlagen sind möglich, wenn die Unbedenklichkeit bezügl. des Immissionsschutzes sichergestellt ist.

2. Gestaltung

- 2.1 Nicht überbaute und nicht dem Verkehr dienende Flächen sind als Grünanlagen zu gestalten.
- 2.2 Die vor den straßenseitigen Baugrenzen liegenden unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Stellplatzfläche anzulegen.  
Lager- oder Arbeitsflächen dürfen hier nicht eingerichtet werden.

Anlage zum Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe"  
hier: Liste der Betriebsarten

Abstandsliste 1982

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart		
I	1 500	1	Kokereien		
		2	Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund u. a. sowie von Ferrolegierungen		
		3	Erdö raffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung		
		4	Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen		
		5	Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern		
II	1 200	6	Hochofenwerke		
		7	Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamt- abstichgewicht) (*)		
		8	Erdö raffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung		
III	1 000	9	Eisinteranlagen		
		10	Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien (*)		
		11	Anlagen zur Kohlevergasung		
		12	Blei-, Zink- und Kupfererzhütten		
		13	Aluminiumhütten		
		14	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen im Freien (*)		
		15	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien (*)		
		16	Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien (*)		
		17	Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen		
		18	Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff		
		19	Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen		
		IV	800	20	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
				21	Zementfabriken
				22	Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
				23	Schlackenaufbereitungsanlagen
				24	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)
				25	Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstichgewicht
				26	Stahlgießereien
				27	Metallum schmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
28	Automobil- und Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbren- nungsmotoren				
29	Anlagen zur Teerverwertung				
30	Rußfabriken				
31	Anlagen zur Herstellung von Mineraldünger				
32	Sperrholz- sowie Span- und Holzfasernplattenwerke				
33	Rübenzuckerfabriken				
34	Müllverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz				
V	500			35	Massentierhaltung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2 000 Schweine
		36	Erzaufbereitungsanlagen		
		37	Schotterwerke ...		
		38	Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel		
		39	Anlagen zum Kalzinieren, Rosten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung		
		40	Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW) (*)		
		41	Umspannwerke als Freiluftanlagen über 110 kV Unterspannung (*)		
		42	Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung (*)		

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
	<i>nach SW m</i>	43	Schmiede- und Hammerwerke (*)
		44	Kaltwalzwerke (*)
		45	Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
		46	Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle (*)
		47	Anlagen zur Herstellung von Eisen- und Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen (*)
		48	Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
		49	Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen (*)
		50	Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen (*)
		51	Anlagen zur Herstellung von Bremsbelägen
		52	Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
		53	Drahtlackierfabriken
		54	Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
		55	Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbmittel und Pigmente)
		56	Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
		57	Anlagen zur Kunststoffherstellung
		58	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen aus Phenolharzen
		59	Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
		60	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenolharzen
		61	Anlagen zur Herstellung von technischen Ölen und Fetten
		62	Glashütten mit maschineller Glasherstellung
		63	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Teerölen
		64	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) mit Holzschliff
		65	Großschlachthäuser und Schlachthöfe
		66	Ölmühlen mit Raffination
		67	Aufbereitungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
		68	Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Shredderanlagen
		69	Autokinos (*)
		70	Betriebshöfe für Straßenbahnen (*)
		71	Deponien
VI	300	72	Intensivtierhaltung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BimSchG, aber mehr als 5 000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
		73	Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
		74	Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
		75	Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
		76	Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Bims und Kies (ohne Flußkiesgewinnung)
		77	Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
		78	Anlagen zur Herstellung von Ziegelei- und anderen grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- und säurefesten Keramikerzeugnissen
		79	Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen (*)
		80	Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren (*)
		81	Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
		82	Anlagen zur Herstellung von Bimsbausteinen, -isolier- und -leichtbauplatten
		83	Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
		84	Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h (*)
		85	Gaserzeugungsanlagen
		86	Gasverdichterstationen für Fernleitungen (*)
		87	Strangguß- und Flämmanlagen
		88	Preßwerke (*)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
		89	Stab- und Präzisionsrohrziehereien, Drahtziehereien (*)
		90	Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägeln, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten (*)
		91	Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
		92	Metallhalbzeugwerke, Metalldrahtziehereien (ohne Leichtmetalle) (*)
		93	Metallgießereien
		94	Schwermaschinenbau
		95	Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
		96	Verzinkungsanlagen
		97	Emaillieranlagen
		98	Anlagen zur Altölregenerierung
		99	Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
		100	Anlagen der pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
		101	Kunststoff-Schäumungsanlagen
		102	Anlagen zur Herstellung von Gelatine
		103	Lackfabriken
		104	Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
		105	Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
		106	Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenolharzen (keine Kunststoffbeläge)
		107	Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
		108	Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiförderbändern
		109	Porzellan- und Feinkeramikwerke
		110	Säge-, Furnier- und Schälwerke
		111	Holzimprägnieranlagen unter Verwendung von Salzen
		112	Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
		113	Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
		114	Holzmehlfabriken
		115	Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
		116	Papierfabriken (ohne Zelluloseherstellung) ohne Holzschliff
		117	Weißpappenfabriken (*)
		118	Rotationsdruckereien
		119	Lederfabriken
		120	Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten), Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kaschierstoffen, Stoffdruckereien
		121	Stärkefabriken
		122	Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips; Anlagen zum Rösten von Nüssen
		123	Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
		124	Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
		125	Kaffeeröstfabriken
		126	Hefefabriken
		127	Brauereien und Brennereien
		128	Getränkeabfüllanlagen (*)
		129	Zeitungsspeditionen (*)
		130	Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
		131	Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Autobusverkehrsbetriebe (*)
		132	Speditionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
		133	Speditionsbetriebe mit eigenem Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien (*)
		134	Kläranlagen
		135	Müllumladestationen

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Betriebsart
VII	200	136	Anlagen zur Herstellung von Gipszeugnissen für Bauzwecke
		137	Maschinenfabriken und Härtereien
		138	Anlagen zum Bau von Kraftfahrzeugkarosserien und -anhängern
		139	Automatische Autowaschstraßen (*)
		140	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Bitumen
		141	Anlagen zur Herstellung von Schlössern und Beschlägen (ohne Gießereien)
		142	Anlagen zur Herstellung von Schleifmitteln und -scheiben
		143	Anlagen zur Herstellung von Möbeln, Kisten und Paletten aus Holz und sonstigen Holzwaren außer Polstergestellen und Polstermöbeln
		144	Mühlen
		145	Futtermittelfabriken
		146	Brotfabriken und Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren
		147	Fleischwarenfabriken
		148	Räuchereien
		149	Geflügelschlachtereien
		150	Milchverwertungsanlagen ohne Trockenmilcherzeugung
		151	Margarine- und Kunstspeisefettfabriken
		152	Fabriken für Konserven und Gefrierkost
153	Speisewürzefabriken		
154	Großkühlhäuser		
155	Mälzereien		
156	Zimmereien (*)		
157	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung (*)		
VIII	100	158	Anlagen zum Bootsbau
		159	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		160	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegraphie- und Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektronischen und feinmechanischen Industrie
		161	Anlagen zur Herstellung von Kabeln unter Verwendung von Kunststoff
		162	Anlagen zur Herstellung von Schneidwaren und Bestecken sowie Werkzeugen (ohne Hammerwerke)
		163	Schlossereien, Drehereien, Schweißereien, Schleifereien in geschlossenen Hallen
		164	Anlagen zur Konfektionierung von pharmazeutischen Erzeugnissen
		165	Anlagen zum Mischen und Abfüllen von Seifen, Wasch- und Reinigungsmitteln
		166	Anlagen der Farbwarenindustrie
		167	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		168	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen
		<del>169</del>	Tischlereien und Schreinereien
		170	Anlagen zur Herstellung von Bürstenwaren
		171	Tapetenfabriken
		172	Druckereien ohne Rotationsdruck
		173	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern und Taschen, Handschuhmachereien und Schuhfabriken
		174	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industrierwatte und Putzwolle
175	Spinnereien und Webereien		
176	Kleiderfabriken und Anlagen zur Herstellung von Textilien		
177	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten		
178	Anlagen zur Herstellung von Essig und Senf		
179	Bauhöfe		
180	Autolackierereien		
181	Großwäschereien und große chemische Reinigungsanlagen		
182	Taxiunternehmen mit eigener Fahrzeugwartung		

## Abschrift

### Textl. Festsetzungen zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Habichtshöhe“

Bzgl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden die textl. Festsetzungen um folgende Punkte erweitert:

1. Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten, bzw. zu erhalten. Flächenhafte Versiegelungen, mit Ausnahme nötiger Erschließungs- und Stellplatzflächen sind unzulässig. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderung erfüllen:

Stammumfang: mind. 20 cm.

Ausnahmeweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten der u.a. Gattung, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt.

Für die Neuanpflanzungen sind nur nachstehende Bäume und Sträucher zu verwenden:

#### Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Espe	Populus tremula
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarzerle	Alnus glutinosa (nur am Fließgewässer)
Weiden	Salix spec. (nur am Gewässer)
Hainbuche	Carpinus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelkirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior

#### Sträucher:

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Frangula alnus
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Salweise	Salix caprea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Cr. laevigata(Cr. oxyacantha)
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2. Mindestens 30 % der seitlichen und rückwärtigen Wandflächen sind mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu in nord- und nordöstlichen Bereichen und wildem Wein in südöstlichen bis westlichen Bereichen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, daß sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

# Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe"

## 4. Änderung

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Die bisherigen, rechtsverbindlichen Festsetzungen werden mit den neuen, nur für den Bereich der 4. Änderung geltenden Festsetzungen zusammengefasst:

*neu:*

#### 1. Art der baulichen Nutzung

a) In dem **Sondergebiet mit der Kennzeichnung "Großflächiger Einzelhandel 8"** ist zulässig ein **SB-Lebensmittel-Markt** mit maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

b) Es sind nur folgende Sortimente zulässig  
als **Kernsortimente**:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren), Getränke
- Back- und Konditoreiwaren (ggf. auch in Form eines kleinteiligen Shops),
- Metzgerei- und Fleischwaren,

und als **nahversorgungstypische Randsortimente**:

- Drogerie- und Körperpflegeartikel,
- Parfümerieartikel,

und als **zentrenrelevante Randsortimente**:

- Zeitschriften, Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel, Stempel,
- Sortimentsbuchhandelswaren,
- Herren-, Damen-, Kinderbekleidung,
- Kurzwaren, Handarbeitswaren, Haus- und Heimtextilien,
- Bekleidung allgemein (wenn oben nicht zuzuordnen), dazu kommen Dessous / Nachtwäsche,
- Bastelbedarf im weitesten Sinne,
- Spielwaren,
- Sport- und Spaßartikel, Sportbekleidung
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke
- kleinteilig vorgehaltene Elektrogeräte, Elektrozubehör,
- kleinteilig vorgehaltenes Zubehör für Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,
- kleinteilig vorgehaltenes Zubehör für Foto- und Optikartikel,
- Blumen und andere Pflanzen,
- Tiernahrung und
- untergeordnete Aktionsangebote (ohne Sortimentsbeschränkung).

c) In dem SB-Lebensmittel-Markt dürfen die **Randsortimente** eine gesamte Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Darin dürfen die nahversorgungstypischen Randsortimente „Drogerie- und Körperpflegeartikel sowie Parfümerieartikel“ zusammen max. 200 m<sup>2</sup> und alle andere Randsortimente insgesamt max. 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche - bei höchstens 30 m<sup>2</sup> je Spiegelstrich - umfassen; die Gesamtverkaufsfläche für alle Randsortimente bleibt in jedem Fall gemäß Satz 1 auf 200 m<sup>2</sup> begrenzt.

# Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe"

## 4. Änderung

### 2. Maß der baulichen Nutzung

*neu:*

**a)** In dem Sondergebiet dürfen **Überschreitungen der Grundflächenzahl** nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 erfolgen.

*Unverändert wie bisher:*

**b)** Gebäude – kleine Zwischentrakte, Treppenhäustürme, Fahrstuhlschächte – können ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO auch **außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen** errichtet werden.

*neu:*

### 3. Bauweise

In dem Sondergebiet dürfen in der **abweichenden Bauweise** mit der Ziffer 1 die Gebäudelängen auch über 50 m betragen.

### 4. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

*Unverändert wie bisher:*

**a)** Nicht überbaute und nicht dem Verkehr dienende Flächen sind als Grünanlagen zu gestalten.

*Unverändert wie bisher:*

**b)** Die **vor den straßenseitigen Baugrenzen** liegenden unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Stellplatzfläche anzulegen. Lager- oder Arbeitsflächen dürfen hier nicht eingerichtet werden.

*verändert (bisher 20%):*

**c)** Mindestens 15 % der Grundstücksflächen sind **naturnah** zu gestalten, bzw. zu erhalten.

*Unverändert wie bisher:*

**d)** **Flächenhafte Versiegelungen**, mit Ausnahme nötiger Erschließungs- und Stellplatzflächen, sind unzulässig.

*Unverändert wie bisher:*

**e)** Je 5 Stellplätze ist ein heimischer **Laubbaum** mittlerer Größe gemäß Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte Anforderung erfüllen:

Stammumfang: Mind. 20 cm.

Pflanzliste: Siehe Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung dieses Bebauungsplanes

# Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe"

## 4. Änderung

*Unverändert wie bisher:*

**f)** Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische **Straucharten** der Gattung gemäß Pflanzliste, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 m<sup>2</sup> erstreckt.

Pflanzliste: Siehe Textliche Festsetzungen zur 3. Änderung dieses Bebauungsplanes

*Unverändert wie bisher:*

**g)** Die Standorte für die **Neuanpflanzungen** sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

*Unverändert wie bisher:*

**h)** Mindestens 30% der seitlichen und rückwärtigen **Wandflächen** sind mit Kletterpflanzen (z. B. Efeu in nord- und nordöstlichen Bereichen und wildem Wein in südöstlichen bis westlichen Bereichen) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).

*neu:*

### **5. Dacheindeckung**

Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird als bauliche und sonstige technische Vorkehrung festgesetzt, dass unbeschichtete Metalleindeckungsmaterialien für Dachflächen unzulässig sind.

*neu:*

### **Hinweise**

#### **1. Bodendenkmale**

**a)** Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

**b)** Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15und16DSchG).

**c)** Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

# Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe"

## 4. Änderung

### **2. Gewerbliche Emissionen**

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind temporär Immissionen ausgehend von den umgebenden gewerblichen Nutzungen nicht auszuschließen.

### **3. Landwirtschaftliche Emissionen**

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind temporär Geruchs- und Staubimmissionen ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht auszuschließen.

### **4. Schmutz- und Regenwasserbehandlung**

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist von den Gewerbebetrieben im Sondergebiet eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, bzw. Gewässer bedarf der Erlaubnis nach § 7 WHG.

Auf die Vorgaben gemäß den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (Trennerlass)“ auf der Rechtsgrundlage des Landeswassergesetzes wird hingewiesen.

### **5. Baumschutzsatzung**

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

### **6. Schalltechnische Beurteilung**

Zur Abschätzung der Auswirkung der Planung wurde vom Ingenieurbüro Zech, Lingen, eine Schalltechnische Untersuchung, Stand 11.12.2007, angefertigt. Dort werden mehrere Emissionsminderungsmaßnahmen für den Betrieb des Marktes vorgeschlagen, die eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der umgebenden Wohnbebauung voraussichtlich gewährleisten werden:

- die Lage der Einkaufswagensammelbox in Eingangsnähe baulich abgeschirmt und eingehaust
- ebener Bodenbelag für die Fahrgassen auf mindestens dem ersten Drittel des Kundenparkplatzes am Brookweg
- keine nächtliche Anlieferung oder Parkplatznutzung
- Öffnungszeiten des Marktes von 8:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

Die Prognoseannahmen dieser Schalltechnischen Untersuchung sind später im Baugenehmigungsverfahren mit den dann eingereichten Bauvorlagen zu vergleichen und zu überprüfen.

# Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe"

## 4. Änderung

### Rechtsgrundlagen

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

#### Bundesrecht:

**Baugesetzbuch** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, Nr. 64, S. 3316)

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

**Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVP) neugefasst in der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

**Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)

#### Landesrecht:

**Bauordnung** für das Land NRW - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)

**Gemeindeordnung** für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)

**Wassergesetz** für das Land NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV NRW 2005 S. 463), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GVBl. Nr. 34 vom 28.12.2007 S. 708)

**Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung** (§ 24a LEPro) vom 19.06.2007 (GV. NRW S. 225)

**Abstanderlass 1982, aktualisiert 1990, 1998 und 2007**, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06. Juni 2007 (MBI. Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659) mit dem Anhang der **Abstandsliste 2007**

**Einzelhandelserlass NRW**, RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 – und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22.09.2008