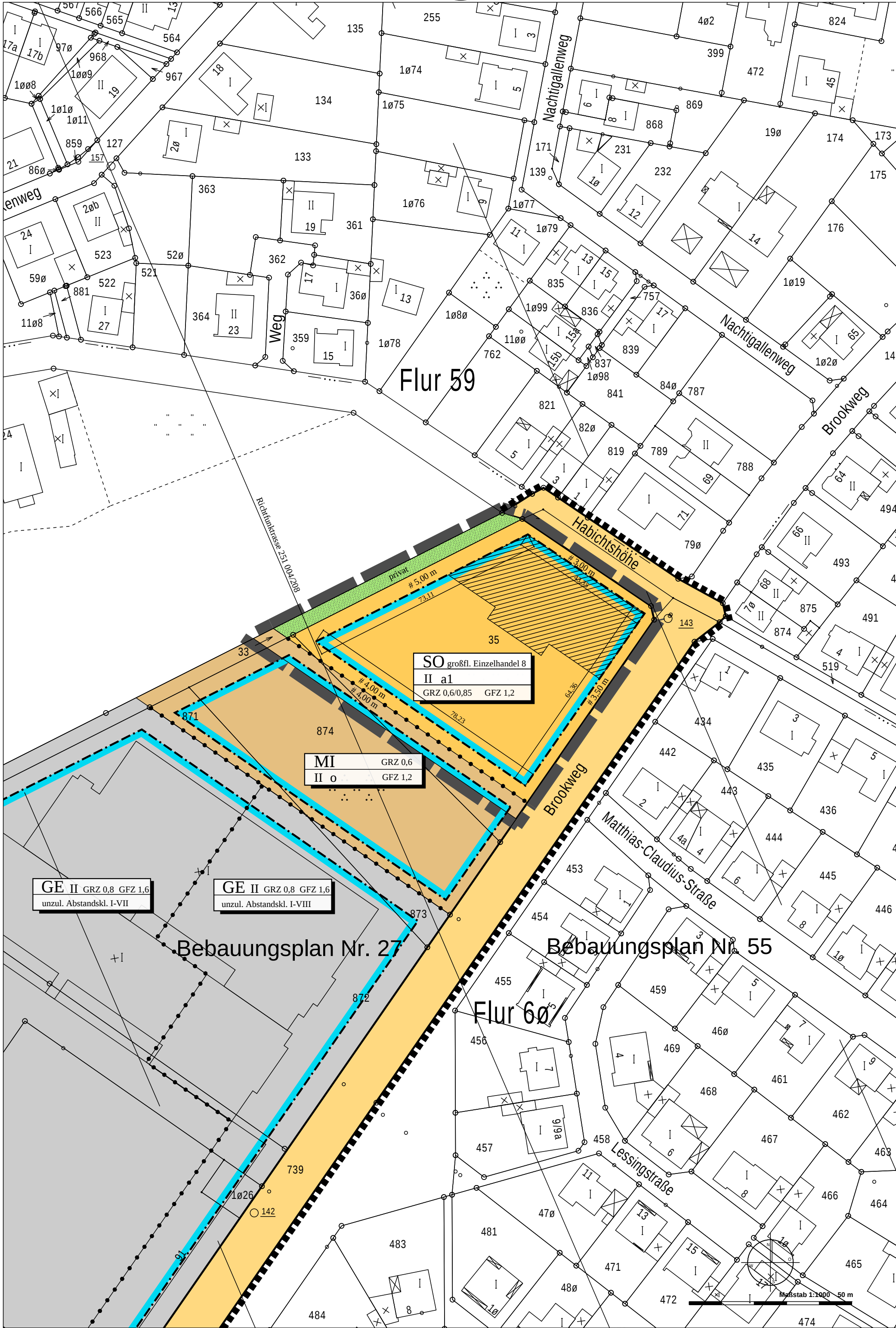
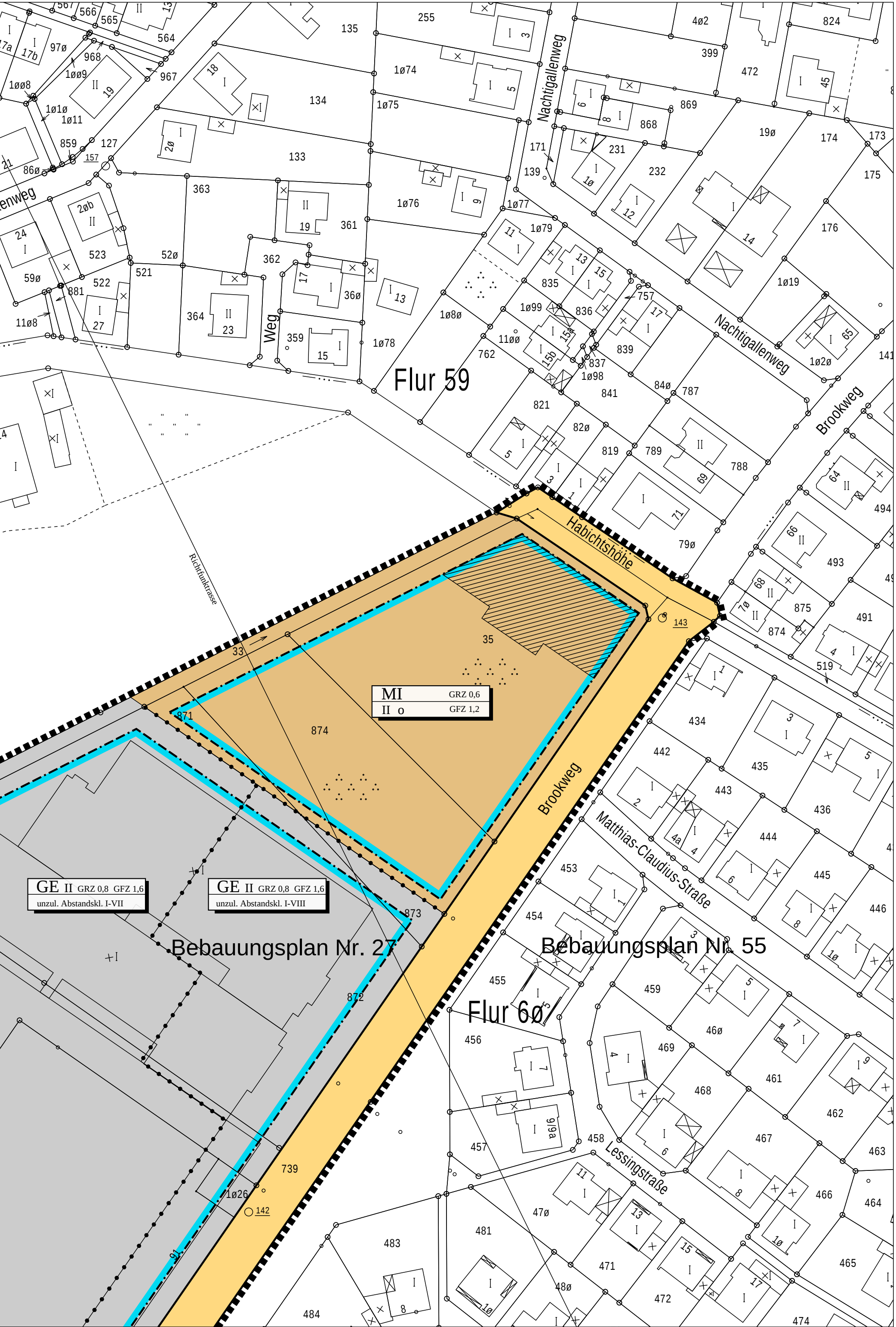


Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe" bisher

4. Änderung



Zeichenerklärung

Festsetzungen und Darstellung gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MI	Mischgebiet
SO	Sondergebiet, mit Zwecksbestimmung großflächiger Einzelhandel (gem. § 11 (3) BauNVO) s. Text-Festsetzungen
GE	Gewerbegebiet

unzul. Abst.kl. I-VII

mit unzulässige Abstandsklassen gem. Abstandsliste 1982

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6	Grundflächenzahl: z.B. 0,6
0,85	Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO z. B. bis 0,85
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl: z. B. 1,2
II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

a	Offene Bauweise
al	Abweichende Bauweise s. Textliche Festsetzungen
	Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
--	-----------------------------------

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

privat	Grünfläche, privat
--------	--------------------

Sonstige Planzeichen (Pkt. 15 PlanVO 90)

	Umgrenzung des Änderungsbereichs
	Umgrenzung des Gesamtbebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

	vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer u. Vollgeschosse
	vorhandene Hauptgebäude im Änderungsbereich
	Flurstücksgrenze, -nummer
	Gewässer mit Fließrichtung
	vorhandene/ehemalige Bodennutzung: Gartenland
	vorhandene/ehemalige Bodennutzung: Grünland

Pflanzliste für die Textliche Festsetzung 4.

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
Salweide	Salix caprea
Häsel	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

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Die bisherigen, rechtsverbindlichen Festsetzungen werden mit den neuen, 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 m² Verkaufsfläche.

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

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren), Getränke
- Back- und Konditorewaren (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 Optikaartikel,
- Blumen und andere Pflanzen,
- Tiernahrung und
- untergeordnete Aktionsangebote (ohne Sortimentsbeschränkung).

c) In dem SB-Lebensmittel-Markt dürfen die **Randsortimente** eine gesamte Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten. Darin dürfen die nahversorgungstypischen Randsortimente „Drogerie- und Körperpflegeartikel“ sowie „Parfümerieartikel“ zusammen max. 200 m² und alle andere Randsortimente insgesamt max. 120 m² Verkaufsfläche - bei höchstens 30 m² je Spiegelstrich - umfassen; die Gesamtverkaufsfläche für alle Randsortimente bleibt in jedem Fall gemäß Satz 1 auf 200 m² begrenzt.

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 Zwischenräume, 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.

Unverändert wie bisher:

c) Flächen mit Stellplätzen sind 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

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

Unverändert wie bisher:

f) Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische **Straucharten** der Gattung gemäß Pflanzliste, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).

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.

Hinweise

1. Bodendenkmale

a) Erste Bodendebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderweg 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.

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 (Trennfließ)“ 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

Die 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 Eingangsnahe 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.

Rechtsgrundlagen

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

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. 3310).

Bauabzugsverordnung (BauAbzV) 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 (UVPG) neugefasst in der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 1797), 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).

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. Juni 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 (GVNR Nr. 34 vom 28.12.2007 S. 708).

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

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

Einzelhandelskriterien NRW, Rtel.d. des Ministeriums für Bauen und Verkehr - V 4 / V A 1 - 16.21 - und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22.09.2008



Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe" 4. Änderung

Beschleunigtes Änderungsverfahren gem. § 13a BauGB

Maßstab :	1 : 1.000
Verfahrensstand :	Endfassung
Datum :	05.03.2009
Bearbeitung:	TIMM & OSTENDORF Stadtplaner Architekten Heuvelodopsbusch 18 · 48269 Emsdetten Telefon: 02572 / 952 152 · Fax: 952 151 eMail: info@timm-ostendorf.de

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte im Änderungsbereich nach dem Stand vom Mai 2007 übereinstimmen.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 31.05.2007 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 16.07.2007 bis 17.08.2007 stattgefunden.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung am 30.10.2008 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausulegen.	Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2008 bis 17.12.2008 öffentlich ausgeteilt.	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2008 bis 17.12.2008 stattgefunden.	Der Rat der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung am 31.03.2009 diesen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 14.05.2009 öffentlich bekanntgemacht worden.
Emsdetten, den 11.09.2009	Emsdetten, den 14.09.2009	Emsdetten, den 14.09.2009	Emsdetten, den 14.09.2009	Emsdetten, den 14.09.2009	Emsdetten, den 14.09.2009	Emsdetten, den 15.09.2009	Emsdetten, den 15.09.2009
gez. Barenkamp Öffentlich best. Vermessungsingenieur	gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Moenikes Bürgermeister	gez. Moenikes Bürgermeister