

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 m² 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 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.

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, Treppenhautürme, 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 m² 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