Bebauungsplan Nr. 85 · 5. Änderung "Silberweg/Erzweg"

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

a) In den **Mischgebieten**
Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie Abs. 3 (Vergnügungsstätten ausnahmsweise) BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

b) In den **Gewerbegebieten**
Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) sind allgemein zulässig.

Alle Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII gemäß Abstandliste 1998 sind ausgeschlossen. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse (d. h. in diesem Fall der Abstandsklasse VII) ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
Davon ausgenommen und zulässig bleiben:
- Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Krafträdern, deren Teile und Zubehör
- Einzelhandel in Großhandelsbetrieben zum Verkauf betriebsgebundener Waren an den Endverbraucher bis zu 100 m² Verkaufsfläche; die Verkaufsfläche muss dem Betrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse eindeutig untergeordnet sein
- gleiches gilt für Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes, wenn das angebotene Sortiment ausschließlich aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück kommt.

c) In dem **Sondergebiet** mit der Kennzeichnung E1 **"Großflächiger Einzelhandel"** sind zulässig:

Einzelhandel-Verkaufsflächen mit insgesamt 2.000 m² für
- **Lebensmittel-Discountmarkt** mit max. 900 m² Verkaufsfläche
- **Drogeriemarkt** mit max. 500 m² Verkaufsfläche
- **Tierfuttermarkt** mit max. 400 m² Verkaufsfläche
- **Backshop** mit max. 60 m² Verkaufsfläche
- **Fleischerfachgeschäft** mit max. 80 m² Verkaufsfläche
- **Zeitschriften-/Tabakwarengeschäft** mit max. 60 m² Verkaufsfläche.

In den Verkaufsflächen der Märkte sind nur folgende Verkaufssortimente als **Kernsortimente** zulässig:
- in dem **Lebensmittel-Discountmarkt:** Nahrungs- und Genussmittel
- in dem **Drogeriemarkt:** Drogeriewaren und Parfümerieartikel
- in dem **Tierfuttermarkt:** Tiernahrung und Tierhaltungsartikel.

In dem **Lebensmittel-Discountmarkt** sind auf einer "Aktionsfläche" mit einer Verkaufsfläche von höchstens 30 m² besondere Angebote auch außerhalb der Kern- und der brachenüblichen Randsortimente zulässig.

Zusätzlich können in dem Sondergebiet untergeordnete Dienstleistungsangebote ergänzt werden.

Bebauungsplan Nr. 85 · 5. Änderung "Silberweg/Erzweg"

2. Maß der baulichen Nutzung

a) In den Mischgebieten sind je Einzelhaus höchstens 4 **Wohneinheiten**, bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

b) In den Gewerbe- und Sondergebieten dürfen **Überschreitungen der Grundflächenzahl** nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 erfolgen.

c) Zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird im folgenden die mittlere Geländeoberfläche mit 45,50 m ü. NN als maßgebende **Bezugshöhe** +/- 0,00 festgesetzt.

d) Die **Gesamthöhe** der baulichen Anlagen wird in allen Gebieten gemäß § 16 (4) BauNVO auf 11,50 m begrenzt, in einer Teilfläche entlang des Messingweges wird die Höhe auf max. 5,50 m festgesetzt. Untergeordnete Bauteile (z. B. zur Abgasentsorgung, Entlüftung u. ä.) bleiben hiervon unberührt.

e) Für überbaubare Flächen entlang der Borghorster Straße wird eine **Mindesthöhe** der baulichen Anlagen auf 5,50 m gemäß § 16 (4) BauNVO festgesetzt. Untergeordnete Bauteile dürfen auf maximal 1/4 der betreffenden Außenwandlänge die vorgeschriebene Mindesthöhe um bis zu 2,00 m unterschreiten.

3. Bauweise

a) In dem Sondergebiet dürfen in der abweichenden Bauweise mit der Ziffer 1 die Gebäudelängen auch über 50 m betragen.
b) In dem Gewerbegebiet dürfen in der abweichenden Bauweise mit der Ziffer 2 die Gebäudelängen maximal 40 m betragen.

4. Garagen und Nebenanlagen

Garagen (geschlossene sowie offene), Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

5. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen. Eine Gelände-Aufwallung mit einer Höhe von 1,00 m ist dabei auszuführen.

b) Die festgesetzten Baumpflanzgebote sind jeweils mit einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
c) Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

6. Aktive Lärmschutzmaßnahmen

a) Die Außenwandflächen entlang des Erzweges von baulichen Anlagen im Sondergebiet sind überwiegend in schallabsorbierenden Materialien herzustellen.
b) Zwischen den baulichen Anlagen innerhalb des Sondergebietes sowie im Übergang zu baulichen Anlagen im angrenzenden Gewerbegebiet ist eine mind. 7 m hohe Lärmschutzwand (gemessen über Bezugshöhe siehe unter 2.c) zu errichten, das Mindestschalldämmmaß muss 25 dB betragen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der gleiche Schallschutz für die angrenzende Wohnbebauung auf anderer Weise erreicht werden kann.
c) In dem Sondergebiet sind jegliche Anlieferungsrampen und Entladezonen schalldämmend innerhalb eines allseitig geschlossenen Gebäudes einzuhausen. Hiervon ausgenommen bleiben Entladevorgänge, die auf der den Wohn- und Mischgebieten abgewandten Seite (d. h. direkt vom Kundenparkplatz aus) erfolgen.

Bebauungsplan Nr. 85 · 5. Änderung "Silberweg/Erzweg"

7. Passive Lärmschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die im folgenden genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Die zusätzlich angegebenen, dazugehörigen Schalldämm-Maße R'w,res sind bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachweislich einzuhalten. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Individualräumen der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern, vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über Fenster, die der Lärmquelle abgewandt sind, oder durch mechanische Lüftungsanlagen besteht.

Außenwohnbereiche (Terrassen, Garten), die die vorgeschriebenen Immissionsschutzwerten aufweisen sollen, sind nur eingeschränkt im Schallschatten der Gebäude möglich.

a) In dem Gewerbegebiet auf allen Seiten: LPB **V**, R'w,res für Wohnungen / Büro **45 dB / 40 dB**
b) In dem Sondergebiet auf den Süd-, Ost- und Westseiten:
LPB **V**, R'w,res für Wohnungen / Büro **45 dB / 40 dB**
c) In dem Mischgebiet am Erzweg in dem Teil mit der Kennzeichnung LS A sind keine Wohnnutzungen zulässig:
auf der Südseite: LPB **V**, R'w,res für Büro **40 dB**
auf den Ost- und Westseiten: LPB **IV**, R'w,res für Büro **35 dB**
auf der Nordseite: LPB **III**, R'w,res für Büro **30 dB**
d) In dem Mischgebiet am Erzweg in dem Teil mit der Kennzeichnung LS B
auf allen Seiten: LPB **III**, R'w,res für Wohnungen / Büro **35 dB / 30 dB**
e) In dem Mischgebiet am Silberweg in dem Teil mit der Kennzeichnung LS C
auf der Ostseite: LPB **V**, R'w,res für Wohnungen / Büro **45 dB / 40 dB**
auf allen anderen Seiten: LPB **IV**, R'w,res für Wohnungen / Büro **40 dB / 35 dB**
e) In dem Mischgebiet am Silberweg in dem Teil mit der Kennzeichnung LS D
auf der Ostseite: LPB **IV**, R'w,res für Wohnungen / Büro **40 dB / 35 dB**
auf allen anderen Seiten: LPB **III**, R'w,res für Wohnungen / Büro **35 dB / 30 dB**

8. Einfahrt Borghorster Straße

Die festgesetzte Einfahrt an der Borghorster Straße zum neuen Kundenparkplatz liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt und kann nur unter Zustimmung durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW gem. § 20 StrWG realisiert werden.

Bebauungsplan Nr. 85 · 5. Änderung "Silberweg/Erzweg"

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

1. Gestaltung der Dächer

a) In den **Sonder- und Gewerbegebieten**:
Die baulichen Anlagen sind mit Flachdächern oder Pultdächern bei einer Dachneigung von max. 15° zu versehen.

b) In den **Mischgebieten**:
Die Hauptbaukörper sind mit Sattel- oder Pultdächern, bzw. Flachdächern
bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoss zwischen 45° und 50°
sowie
bei einer Bauweise mit zwei Vollgeschossen max. 35°
zu versehen.

Die Dachdeckung ist nicht glänzend in den Farben rot, braun, grau oder schwarz auszuführen.

2. Gestaltung der Fassaden

In den **Mischgebieten:**
Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder Sandstein zu erstellen, darüber hinaus sind auch lasierte Holzfassaden zulässig.

Für untergeordnete Teilflächen insbesondere in Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

3. Gestaltung der Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

4. Gestaltung der Werbeanlagen

In dem **Sondergebiet**:
Es sind keine Werbeanlagen entlang der Straße "Messingweg" oder mit Ausrichtung darauf zulässig.

Bebauungsplan Nr. 85 · 5. Änderung "Silberweg/Erzweg"

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.

2. Altlasten

Im Bebauungsplangebiet befand sich die ehemalige Gärtnerei Echelmeyer. Im Jahr 1997 wurde die Fläche unter gutachterlicher Begleitung durch Auskofferung saniert. Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt, untere Abfallwirtschaftsbehörde, unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherrn zu benachrichtigen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.

3. Geruchsimmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind temporär Geruchsimmissionen ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzungen nicht auszuschließen.

4. Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 590 im Süden und der Kreisstraße 53 im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Gestaltung der Werbeanlagen

Werbeanlagen, die sich auf die Fernstraße L 590 (Borghorster Straße) ausrichten, unterliegen gemäß Fernstraßengesetz den Auflage der Baubeschränkungszone.

6. Schmutzwasserbehandlung

Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.

7. Regenwasserbehandlung

Eine technische Versickerung des anfallenden Regenwassers ist angesichts der hohen Grundwasserstände im Plangebiet nicht möglich, das Wasser ist den öffentlichen Kanalleitungen zuzuleiten.

8. Grundwasser

Es ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude und einer Lage der Gründungssohle unterhalb des Grundwasserstandes sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich.

9. Baumschutzsatzung

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

10. Nachtanlieferung

Die schalltechnische Beurteilung zu diesem Bebauungsplan setzt als Vorgabe an, dass eine Nachtanlieferung (22:00 bis 6:00 Uhr) der gewerblichen Betriebe durch Lastkraftwagen nicht erfolgen kann.