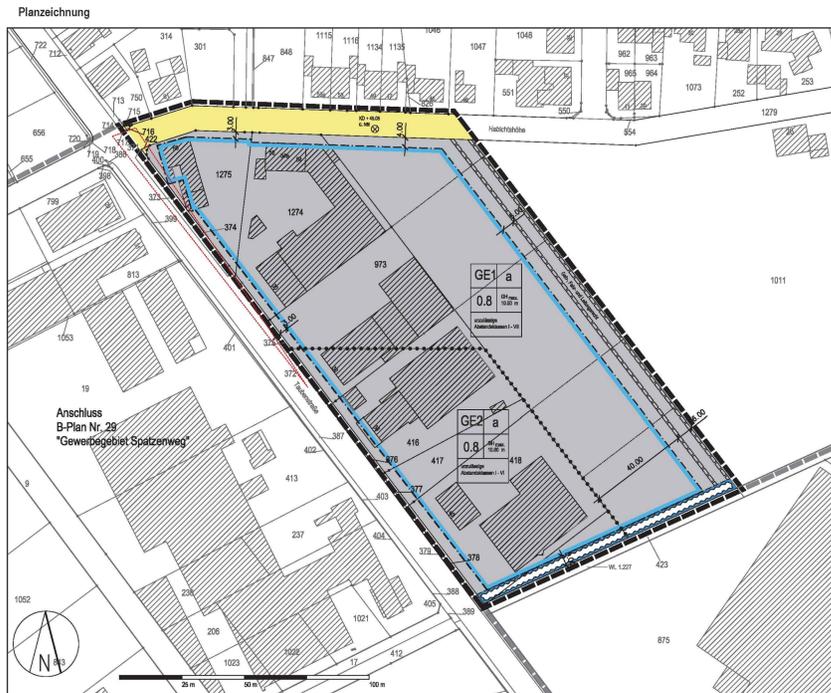
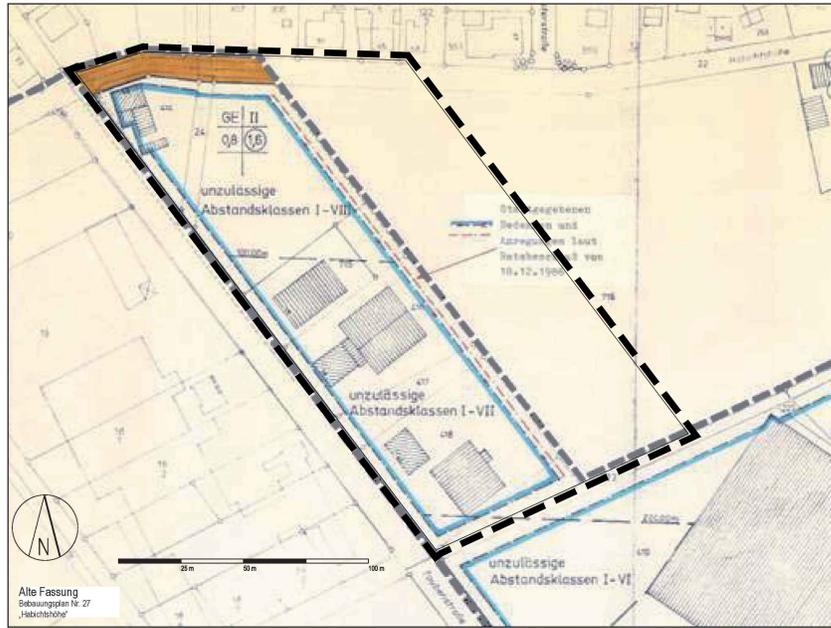


# Bebauungsplan Nr. 27 „Habichtshöhe“, 5. Änderung und 1. Ergänzung



## Planzeichenerläuterung zur 5. Änderung und 1. Ergänzung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**GE1** Gewerbegebiete mit unterschiedlich zulässigen Störgründen

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**0,8** Grundflächenzahl

**0,8** maximale Gebäude- / Firsthöhe z. B. 10,00 m

**a** Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

**a** abweichende Bauweise

Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsfächchen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 27 "Habichtshöhe"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 "Habichtshöhe", 5. Änderung und 1. Ergänzung

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadwerke Emsdetten GmbH, der Stadt Emsdetten, der Telekom Deutschland GmbH sowie der Anlieger

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 18 (6) BauNVO

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Gewässer Nummer

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze-, nummer

Bemaßung in Meter

Nutzungshabone

freizuhaltendes Sichtfeld (gem. RASl 06)

Kanaldeckel mit Höhenangabe ü. NN

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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)
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZ)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 159)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen**  
(Landesbauordnung - BauNVO) 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 Rechtsverordnungen vom 20. 5. 2014 (GV NRW S. 294)

## Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO
- Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigen Abstandsklasse (höherer Abstandsklassenform), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie zentralenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Das sind gem. Emsdettener Sortimentsliste:
  - Backwaren / Konditoreien
  - Fleisch- und Metzgereien
  - Getränke
  - Nahrung- und Genussmittel
  - Drogenwaren / Körperpflegeartikel
  - Freizeithilfliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
  - (Schuh-)Büroen
  - Zelungen / Zeltstiften
  - Antiquitäten
  - Bekleidung
  - Bild- und Tonträger
  - Bücher
  - Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
  - Computer und Zubehör
  - Elektrolieferanten
  - Fotomaterial
  - Gaswaren / Porzellan / Keramik
  - Handarbeitler / Kurzwaren / Metzgerei / Wäffe
  - Haushaltswaren
  - Hemntextilien, Gardinen / Dekostoffe
  - Holzgeräte
  - Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
  - Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
  - Künstlerartikel / Bastzubehör
  - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
  - Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
  - Musikinstrumente und Zubehör
  - Optik / Augenoptik
  - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
  - Sammelbriefmarken und münzen
  - Sanitärartikel / Orthopädieartikel
  - Schuhe
  - Spielwaren
  - Sportartikel / Sportgeräte
  - Sportbekleidung
  - Sportschuhe
  - Telekommunikation und Zubehör
  - Topf- und Zimmerpflanzen, Blumenpflanze / Vasen (indoor)
  - Uhren / Schmuck
  - Unterhaltungselektronik und Zubehör
  - Wohndekorationsartikel

- In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, weiterverarbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentral- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sind und in unmittelbarem räumlichen betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden Nutzung stehen. Die Einzelhandelsnutzungen müssen der Hauptnutzung funktional, flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sein. Die Grenzen der Grundflächenzahl nach § 1 Abs. 3 BauNVO darf nicht überschritten werden.
- Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung der im Gebiet Arbeitenden (z. B. Kiosk, Tankstell enshop).

Die gem. § 9 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätigkeiten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gem. § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Erdteile und bodenartige Betriebe nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO

Grundflächenzahl  
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden.

Höhe baulicher Anlagen  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Für alle Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe, bzw. bei geneigten Dächern die maximale Firsthöhe auf 10,0 m begrenzt. Untere Bebauungszahl zur Bemessung der maximalen Höhe ist das Mittel der Deckenhöhe der nordlich angrenzenden Erschließungsstraße Habichtshöhe. Zur Ermittlung der Straßenhöhe ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Höhenpunkt einer Regenwasserkanalstossachsdachhöhe angegeben (Höhe des Schachtdachhörs über NN), welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.

Obere Bebauungszahl ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absatzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (oben Dachschalungskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Scharanlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

In den Gewerbegebieten ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Produktions- bzw. betriebsbedingte Überschreitungen der Gebäudelängen von 50 m sind zulässig. Die für eine offene Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauNVO sind einzuhalten.

### 4. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12 und § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen i. S. d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

### 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entwicklung eines 3 m breiten Saumbereichs, bestehend aus Magerrasen und Kräutern für mittlere Standorte, entlang des Gewässers Nr. 1227. Die Saumbereiche sind zweimal jährlich zu mähen, der erste Schnitt muss vor Ende Juni erfolgen, der zweite Schnitt im Herbst. Das Mahdgut ist abzuräumen, wenn möglich als Heu zu verwenden.

Gehölzstellungen und der Abriss von Gebäuden dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar eines Jahres erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen diese Arbeiten nur nach einer vorherigen Prüfung durch einen Fachgutachter auf Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermausarten und die Auslösung der Verbotsbestände nach § 44 BNatSchG stattfinden.

### 6. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zur Eingriffskompensation in Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Entwicklung des Saumbereichs entlang des Gewässers (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5) sowie das Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen und die Aufwertungsfäche als Zulage zur angrenzenden linearen Gehölzstruktur (siehe Umweltbericht kap. 5.3) auf der östlich des Erweiterungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Fläche (Gemarkung Emsdetten, Flur 60, Flurstück 1 011) werden als Maßnahmen zum Ausgleich dem Eingriff zugeordnet.

### 7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht für die Vln und Erdtrogtrichter sowie die Anlieger festgesetzte Fläche im östlichen Plangebiet ist jederzeit zugänglich und begehbar zu halten. Dabei ist dort eine intensive Begrünung durch wurzelbildende Gewächse unterlagert. Dabei ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Anpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

### 8. Freizuhaltendes Sichtfeld

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (Sichtfelder gem. RASl 06) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,80 m und unter 2,50 m - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten.

## 9. Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51a Abs. UWG 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 vom 17. Februar 2011 (Erweiterungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundstücke der Behauptungspflichtig mit Niederschlagswasser entsprechend der „Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren“ (RStE 4, Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV 09 031 001 2104 - vom 28.5.2004) zu beachten.

## 10. Fläche für die Wasserwirtschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
Die im Plan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft ist von jeglichen baulichen Anlagen (Zäune etc.) freizuhalten.

## Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 66 BauO NRW

### 1. Werbeanlagen

1.1 Plakatschlagtafeln (Euratafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind entlang der Habichtshöhe unzulässig.

1.2 Werbeanlagen an der Straße der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Traufe unzulässig.

1.3 Freistehende Werbeanlagen an der Straße der Leistung (z. B. Hinweistafeln, PyLone) sind auf eine maximale Höhe von 10,00 m (Oberkante Werbetafel) begrenzt.

Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Höhe ist das Mittel der Deckenhöhe der angrenzenden Erschließungsstraße. Zur Ermittlung der Straßenhöhe ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Höhenpunkt eines Regenwasserkanalstossachsdachhörs angegeben (Höhe des Schachtdachhörs über NN), welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.

Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Werbetafel.

### 2. Fassaden

Außenfassaden von Hallenbauten sind mind. alle 30 m vertikal zu gliedern, z. B. durch Vertikale, Glasbander, Farb- und Materialwechsel.

### 3. Einfriedungen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende Einfriedungen sind mit einheitsreicher Gehölzen zu begrünen.

Lagerflächen und Standplätze für Abfallgefäße, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum zu schützen.

Eine Hecke hat mit ihren Stämmen einen Abstand von mindestens 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

### Hinweise

#### 1. Denkmäler

Bei Bodenmerkmalen können Bodendenkmäler (alturgeschichtliche Bodendenkm., d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Erkennung 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

Ist bei Durchrichtung der Bauarbeiten der Erdschub außergewöhnlich verfestigt oder werden verdichtete Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kartographie- und Vermessungsamt Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

#### 3. Telekommunikation

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens vier Monate vor Baubeginn der Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West, Pfl 15, Team PPR Rheine, Dattweg 100, 48153 Münster, schriftlich anzuzeigen.

#### 4. Bodenkontamination

Im Plangebiet befinden sich teilweise genutzte Grundstücke, auf denen im Laufe der Jahre mit wasserführenden Stoffen umgegangen wurde. Die Erstellung schichtweiser Bodenverwertungsberichte kann für diese Grundstücke nicht ausgeschlossen werden.

Die Untere Bundesbehörde des Kreises Steinfurt ist daher bei Bauarbeiten oder Umnutzungen der gewerblich genutzten Grundstücke im Plangebiet im jeweiligen Verfahren zu beteiligen.

#### 5. Bäume auf Privatgrundstücken

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

#### 6. Grundwasser

Im Zuge der Genehmigungsverfahren ist anhand einer Baugrunduntersuchung zu überprüfen, inwieweit im Gründungsbereich des Plangebietes mit Wasserfluss zu rechnen ist.

Hier sind im Bedarfsfall die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 195 „ZiP- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Baurodnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

#### 7. Löschwasser

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m³ Brandlöschwasser zur Verfügung.

Die Löschwassererzeugung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandschutzeinrichtungen nach BauO NRW oder erhöhten Brandrisiken ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzbehörde abzustimmen.

#### 8. Erschließung

Für die Erschließung im Erweiterungsbereich des Plangebietes erforderlich ist die Beteiligung der Baugenehmigungsverfahren im Antrag auf Sondernutzung für Überfahrt und Vorrangung gemäß Straßenverkehrs-NRW zu stellen.

#### 9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Sollten Bauarbeiten im Plangebiet während der Bräut- und Fortpflanzungszeiten von Tieren geplant sein, sind die betroffenen Flächen vor Beginn der Arbeiten auf mögliche Vorkommen zu überprüfen.

#### 10. 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 Fachreferat Stadtentwicklung und Umwelt, -Rathaus, Am Markt 1, 48382 Emsdetten - eingesehen werden.



**Stadt Emsdetten**  
Am Markt 1  
48382 Emsdetten  
Telefon 02572 / 922-0  
Fax 02572 / 922-199  
E-Mail stad@emsdetten.de

## Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe" 5. Änderung und 1. Ergänzung

Maßstab: 1:1000

Planungsstand: Endfassung

Planung: FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Stand: Mai 2015

Bearbeitet: **architekten + städtebauer**  
Haverkamp Holthaus

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 17.12.2014 übereinstimmen.

Emsdetten, den 01.06.2015

gez. Brawkamp  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 26.04.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der zuvor genehmigte Beschluss ist am 19.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 02.06.2015

gez. A. Brunick  
Städtischer Oberbaudirektor  
Fachreferat für Stadtentwicklung und Umwelt

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 27.05.2014 bis 30.05.2014 stattgefunden.

Emsdetten, den 02.06.2015

gez. J. A. Brunick  
Städtischer Oberbaudirektor  
Fachreferat für Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.12.2014 bis 30.01.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

Emsdetten, den 02.06.2015

gez. J. A. Brunick  
Städtischer Oberbaudirektor  
Fachreferat für Stadtentwicklung und Umwelt

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 19.06.2015 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 03.06.2015

gez. Meentjes  
Bürgermeister

6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 18/2015 am 06.06.2015 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 23.06.2015

gez. I.A. Richter  
Schriftführer