

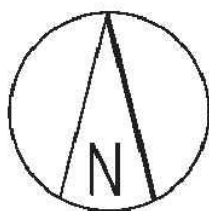


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-,ST/1/2006

**Stadt
Emsdetten**



Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon 02572 / 922 -0
Fax 02572 / 922 199
E-Mail stadt@emsdetten.de



Bebauungsplan Nr. 27 "Habichtshöhe"

**5. Änderung und
1. Ergänzung**

Maßstab :

Planungsstand :

Endfassung

Planung:

FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Stand :

Mai 2015

Bearbeitet:



architekten + städtebauer

Haverkamp Holthaus

spatzenweg 21
48282 emsdetten

fon 02572-98710 + 02572-8033
fax 02572-987123 + 02572-8094
www.architekten-h2.de

Bebauungsplan Nr. 27

„Habichtshöhe“, 5. Änderung und 1. Ergänzung

Mai 2015

Endfassung

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

- 1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die den in der Planzeichnung ausgewiesenen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 und RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 6. Juni 2007 (MBL. NRW. S. 659) - entsprechen.
- 1.2 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigen Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis), wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.
- 1.3 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) ist gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandel mit nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Das sind gem. 'Emsdettener Sortimentsliste':
- Backwaren / Konditoreiwaren
 - Fleisch- und Metzgereiwaren
 - Getränke
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
 - Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
 - (Schnitt-)Blumen
 - Zeitungen / Zeitschriften
 - Antiquitäten
 - Bekleidung
 - Bild- und Tonträger
 - Bücher
 - Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
 - Computer und Zubehör
 - Elektrokleingeräte
 - Fotoartikel
 - Glaswaren / Porzellan / Keramik
 - Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
 - Haushaltswaren
 - Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
 - Hörgeräte
 - Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
 - Kunstgewerbe / Bilder und Bilderrahmen
 - Künstlerartikel / Bastelzubehör
 - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
 - Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
 - Musikinstrumente und Zubehör
 - Optik / Augenoptik
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 - Sammlerbriefmarken und münzen
 - Sanitätsartikel / Orthopädiwaren
 - Schuhe
 - Spielwaren
 - Sportartikel / Sportkleingeräte
 - Sportbekleidung
 - Sportschuhe

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

Mai 2015

Endfassung

- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

- 1.4 In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, weiterverarbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentren- 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 Einzelhandelsnutzung muss der Hauptnutzung funktional, flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sein. Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO darf nicht überschritten werden.
- 1.5 Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelseinrichtungen zur Versorgung der im Gebiet Arbeitenden (z.B. Kiosk, Tankstellenshop).
- 1.6 Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.7 Gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1 Grundflächenzahl
Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden.
- 2.2 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. Unterer Bezugspunkt zur Bemessung der maximalen Höhe ist das Mittel der Deckenhöhe der nördlich angrenzenden Erschließungsstraße Habichtshöhe. Zur Ermittlung der Straßenhöhe ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ein Höhenpunkt eines Regenwasserkanalisationsschachtdeckels angegeben (Höhe des Schachtdeckels über NN), welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), 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, Solaranlagen) 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.

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

Mai 2015

Endfassung

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 5.1 Entwicklung eines 3 m breiten Saumbereichs, bestehend aus Magerrasen und Kräutern für mittlere Standorte, entlang des Gewässers Nr. 1.227. Die Saumstreifen 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.
- 5.2 Gehölzfällungen 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 Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG stattfinden.

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

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

Die Entwicklung des Saumstreifens entlang des Gewässers (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 5) und das Anpflanzen von standortheimischen Gehölzen (siehe Umweltbericht kap. 5.3) auf der östlich des Erweiterungsbereichs gelegenen landwirtschaftlichen Fläche (Gemarkung Emsdetten, Flur 60, Flurstück 1.011) sowie die Entwicklung des Saumstreifens werden als Maßnahmen zum Ausgleich dem Eingriff zugeordnet.

Der Pflanzabstand der Gehölzpflanzungen darf maximal 1,00 m x 1,00 m nicht unterschreiten.

Entlang der Beackerungsgrenze sind Pflegemarkierungen in Form von Pflöcken zu erstellen.

Nach der Pflanzung ist eine einmalige Fertigstellungspflege in Form von Ausmähen und Wässern zu erfolgen.

Alle zwei Jahre ist eine Sicherungspflege (Nachpflanzung) durchzuführen.

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 Ver- und Entsorgungsträger sowie die Anlieger festgesetzte Fläche im östlichen Plangebiet ist jederzeit zugänglich und begehbar zu halten. Daher ist dort eine intensive Begrünung durch wurzelbildende Gewächse untersagt. Dabei ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Anpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

8. Freizuhaltende Sichtfelder

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (Sichtfelder gem. RAST 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. LWG 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 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV 09 031 001 2104 - vom 26.5.2004) 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.

Bebauungsplan Nr. 27

„Habichtshöhe“, 5. Änderung und 1. Ergänzung

Mai 2015

Endfassung

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Werbeanlagen

- 1.1 Plakatanschlagtafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind entlang der Habichtshöhe unzulässig.
- 1.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika bzw. Traufe unzulässig.
- 1.3 Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (z.B. Hinweistafeln, Pylone) sind auf eine maximale Höhe von 10,00 m (Oberkante Werbeanlage) 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 Regenwasserkanalisationsschachtdeckels angegeben (Höhe des Schachtdeckels über NN), welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Werbeanlage.

2. Fassaden

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

3. Einfriedungen

Zu öffentlichen Verkehrsflächen liegende Einfriedungen sind mit einheimischen 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.

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

Mai 2015

Endfassung

Hinweise

1. Denkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung 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 Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst 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, PTI 15, Team PPB Rheine, Dahlweg 100, 48153 Münster, schriftlich anzuzeigen.

4. Bodenkontamination

Im Plangebiet befinden sich langjährig gewerblich genutzte Grundstücke, auf denen im Laufe der Jahre mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Die Entstehung schädlicher Bodenveränderungen kann für diese Grundstücke nicht ausgeschlossen werden.

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

5. Bäume auf Privatgrundstücken

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes 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 Wassereinfluss zu rechnen ist.

Hier sind im Bedarfsfall die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund- Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7. Löschwasser

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung.

Die Löschwasserversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

8. Erschließung

Für die Erschließung im Erweiterungsbereich des Plangebietes erstellter Betriebsflächen ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren ein Antrag auf Sondernutzung für Überfahrt und Verrohrung gemäß Straßenwegesetz NRW zu stellen.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

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

Bebauungsplan Nr. 27

„Habichtshöhe“, 5. Änderung und 1. Ergänzung

Mai 2015

Endfassung

Heimische Gehölze (Auswahl)

Großwüchsige Bäume:

- Spitzahorn *Acer platanoides*
- Bergahorn *Acer pseudoplatanus*
- Winterlinde *Tilia cordata*
- Sommerlinde *Tilia platyphyllos*
- Esche *Fraxinus excelsior*
- Stieleiche *Quercus robur*
- Rotbuche *Fagus sylvatica*
-
- alte Apfel- und Birnen-Sorten

Kleinere Bäume:

- Feldahorn *Carpinus betulus*
- Vogelkirsche *Prunus avium*
- Sal-Weide *Salix caprea*
- Birke *Betula pendula*
- Zitterpappel *Populus tremula*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*

Sträucher:

- Haselnuss *Corylus avellana*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Rote Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Schneeball *Viburnum opulus*
- Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Echter Kreuzdorn *Rhamnus catharticus*
- Kriechende Rose *Rosa arvensis*
- Hunds-Rose *Rosa canina*
- Essig-Rose *Rosa gallica*
- Himbeere *Rubus idaeus*
- Kornelkirsche *Cornus mas*
- Eibe *Taxus baccata*

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

Mai 2015

Endfassung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15.7.2014 (BGBl. I S. 954).

2. 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).

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung - BauO NRW) 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 Rechtsvorschriften vom 20. 5 2014 (GV NRW S. 294)