

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 3
"Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße"



Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 3
"Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße"



Planzeichenerläuterung
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB	
SO	Sonstiges Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1
Maß der baulichen Nutzung § 9 (3) Nr. 1 BauGB	
GRZ 0,6	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
H max	Baukörperhöhe als Höchstmaß in Meter über NNH siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubaren Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

	Baugrenze
a	abweichende Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB
	Einfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Private Grünfläche
--	--------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a) und (6) BauGB

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
--	--

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabensbereiches gem. § 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
	Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung -
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
ST	Stellplätze
	vorgeschlagene Stellplätze
	Lärmschutzwand
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

Sonstige Planzeichen

	vorhanden Hauptgebäude mit Hausnummer
	vorhanden Neben- und Wirtschaftsgebäude
	sonstiges Bauwerk
	Flurstücksgränze - nummer
	Bemaßung in Meter

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ sind zulässig ein SB-Lebensmittel-Nahversorgungsstandort mit Backshop und einer Verkaufsfäche von maximal 1.400 m² und ein SB-Schalter eines Geldinstituts.
- Es sind folgende gem. Einsdettener Sortimentsliste (s.u.) als Kernsortiment zulässig:
 - Back- und Konditoreiwaren,
 - Fleisch- und Metzgereiwaren,
 - Getränke,
 - Nahrungs- und Genussmittel,
- In dem SB-Lebensmittel-Nahversorgungsstandort dürfen die Randsortimente eine gesamte Verkaufsfäche von 140 m² (10% der Gesamtverkaufsfäche) nicht überschreiten. Darin dürfen die Verkaufsfächen je Sortimentsgruppe höchstens 15 m² umfassen.
 - Es sind folgende gem. Einsdettener Sortimentsliste (s.u.) nahversorgungsrelevante Randsortimente zulässig:
 - Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
 - Fremdverkaufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
 - Schreibwaren,
 - Zeitung / Zeitschriften
 - Es sind folgende gem. Einsdettener Sortimentsliste zentrenrelevante Randsortimente zulässig:
 - Bild- und Tonträger
 - Bücher
 - Elektrokleingeräte
 - Glaswaren / Porzellan / Keramik
 - Haarstylingartikel / Kosmetik / Metallewaren / Wolle
 - Haushaltswaren
 - Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe
 - Kosmetikartikel / Parfümwaren
 - Leuchtmittel
 - Papier, Büroartikel, Schreibwaren
 - Gem. Einsdettener Sortimentsliste nicht-zentrenrelevante Sortimente

Einsdettener Sortimentsliste (2014)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Konditoreiwaren	
Fleisch- und Metzgereiwaren	
Getränke	
Nahrungs- und Genussmittel	
Drogeriewaren / Körperpflegeartikel	
Fremdverkaufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)	
Schreibwaren / Zeitschriften	

Einsdettener Sortimentsliste (2014)	
Zentrenrelevante Sortimente	
Antiquariat	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bild- und Tonträger	Musikinstrumente und Zubehör
Bücher	Optik / Augenoptik
Campingartikel (u.a. Campingkleider, Isomatte)	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Schlafsack, Zelte	Sammelbeckenmarken und -münzen
Computer und Zubehör	Sanitärartikel / Orthopädiehilfen
Elektrogeräte	Schule
Fotomaterial	Spielwaren
Glaswaren / Porzellan / Keramik	Sportartikel / Sportbekleidung
Haarstylingartikel / Kosmetik / Metallewaren / Wolle	Sportkleidung
Haushaltswaren	Sportschuhe
Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe	Taschenmarken und Zubehör
Holzartikel	Textil- und Zierwaren, Blumensträuße / Vasen (Indoor)
Kosmetikartikel / Parfümwaren	Uhren / Schmuck
Kunstabdrücke / Bild- und Bilderrahmen	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Kunsthandwerk / Bastartikeln	Werkzeugmaschinen
Lampen, Leuchten, Leuchtmittel	

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planzeichnung in Meter über Normal Höhe Null (NNH) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.
Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, technische Aufbauten, mit Ausnahme von Werbeteilen) ist bis zu einer Höhe von 54,50 m ü. NNH zulässig.
- GRUNDFLÄCHENZAHLEN
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO)
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)
- In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Die gekennzeichneten Sichtdreiecke im Zufahrtbereich der Nordwalder Straße sind von baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m bezogen auf das Niveau der Nordwalder Straße freizuhalten.
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Die Dachflächen des geplanten Lebensmittelmarktes sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen „Dachbegrünungsrichtlinie 2008“ zu erfolgen.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Die Südfassade, der im Bebauungsplan gekennzeichnete Anlieferungszone ist in Massivbauweise zu errichten. Der geschlossene Dachaufbau der Anlieferungszone muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 20 dB aufweisen (R_w ≥ 20 dB).
- Die bestehenden Lärmschutzwände am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes sind in der bestehenden Höhe (siehe Planzeichnung) zu erhalten. Die Lärmschutzwände sind in massiver Bauweise zu sichern.
- Die Fahrgassen des Kunden- und Mitarbeiterparkplatzes sind zu asphaltieren oder mit einem im Bezug auf die Rauhigkeit der Oberfläche vergleichbaren Material zu gestalten.
- Das Sektionaltor auf der Ostseite der Ladezone muss ein bewertetes Bauschalldämmmaß R_w ≥ 15 dB(A) einhalten.
- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Auf den festgesetzten Flächen zur Anpflanzung entlang der Nordwalder Straße ist eine Schnittbreite mit einer Höhe von 75 cm aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzupflanzen.
Die übrigen gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

- DENMÄLER
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeographische Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen sowie der Abriss aufstehender Gebäude während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde oder Polizei zu veranlassen.
- KAMPFMITTEL
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- BODENKONTAMINATIONEN
Mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt ist vereinbart, dass zur Gefahrenbeurteilung die Baumaßnahme ab Aufnahme der Bodenplatte sowie der Ausbau unterirdischer Anlagen unter guter technischer Begleitung durchgeführt wird.
Da die Abstrahlleistung zur Zeit der Planerstellung nicht durchgeführt waren und eine Sanierung der Flächen nicht erfolgt ist, wird das Plangebiet als „Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.
Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Feer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kres Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 0251/69-2573), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- IMMISSIONSSCHUTZ
Im Durchführungvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP Nr. 3 wird sich die Vorhabenträger verpflichtet, die in der schalltechnischen Untersuchung festgelegten sonstigen organischen Lärminderungsmaßnahmen zu beachten und diesen entsprechend Folge zu leisten:
 - Keine anlagenbezogenen Fahrbewegungen innerhalb des Nachtzeitraumes (22.00 – 06.00 Uhr)
 - Einrichtung der Öffnungszeiten in der Art, dass Fahrbewegungen und Nutzung der Einkaufswagen von Kunden innerhalb einer Stunde der insgesamt dreistündigen Ruhezeiten ausgeschlossen werden können (max. mögliche Öffnungszeiten 6-21 Uhr oder 7-22 Uhr)
 - Innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (Ruhezeit) darf maximal eine Lkw-Anlieferung stattfinden. Die Nutzung eines fahrzeugbegleitenden Kühlaggregats ist innerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit nicht zulässig.
 - Das Sektionaltor auf der Ostseite der Ladezone muss während der Verladung und während etwaiger Wartezeiten des Lkw geschlossen gehalten werden.
Zuvor aufgeführte Lärminderungsmaßnahmen werden auch zum Bestandteil der Baugenehmigung gemacht.
- BAUMSCHUTZ
Die Sitzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten. Hinsichtlich planter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkmale über Baumbestand und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
- EINSCHNITTNAHME IN DER PLANUNG ZUGRUNDELEGENDE VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst „Stadtentwicklung und Umwelt“, Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 01.12.2015 übereinstimmen.
Emsdetten, den 07.09.2017

gez. Barenkamp
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 20.12.2016 die Aufstellung dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Der zuvor genannte Beschluss ist am 10.01.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 08.09.2017

gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaudirektor
Fachreferat Stadtentwicklung und Umwelt
- 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 18.01. bis 20.02.2017 stattgefunden.
Emsdetten, den 08.09.2017

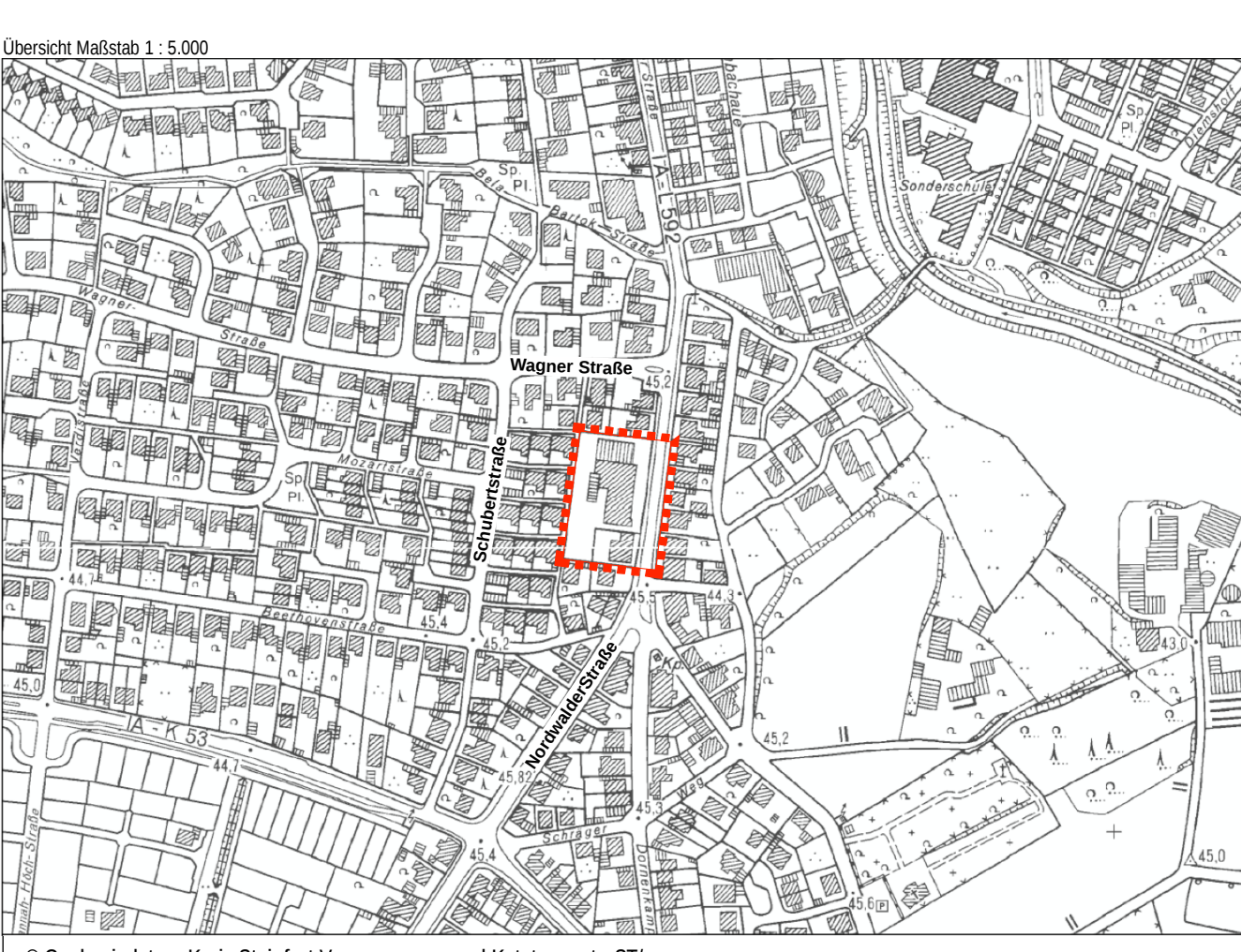
gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaudirektor
Fachreferat Stadtentwicklung und Umwelt
- Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.05. bis 09.06.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.
Emsdetten, den 08.09.2017

gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaudirektor
Fachreferat Stadtentwicklung und Umwelt
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung am 11.07.2017 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 11.09.2017

gez. Moenikes
Bürgermeister
- Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 30/2017 der Stadt Emsdetten am 16.10.2017 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 20.10.2017

gez. Moenikes
Bürgermeister

- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 23. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1509), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162)



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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 3 "Nahversorgungsstandort Nordwalder Straße"	
Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	WOLFFSTADT
Stand :	Juni 2017
Bearbeitet :	CLKW