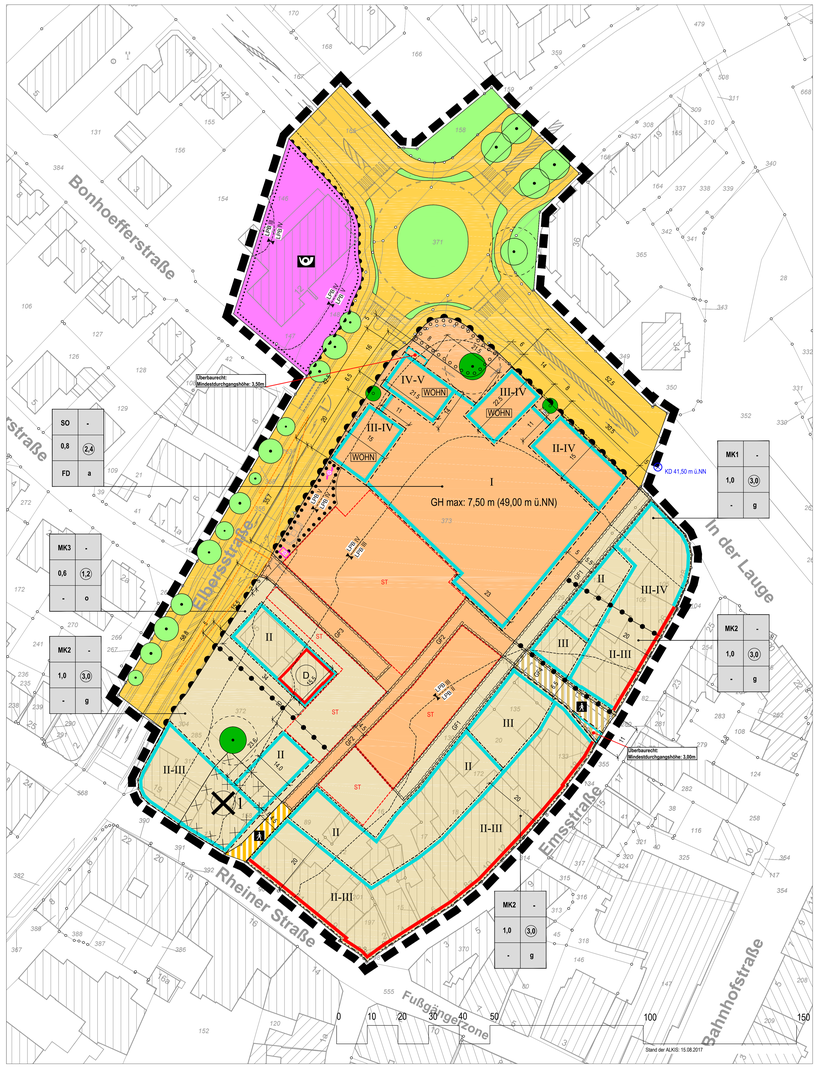
Bebauungsplan Nr. 8 K
"Rheiner Straße / Emsstraße"



Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- Kerngebiet
- Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel und Wohnen"

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

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,6) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- max. = 50 — maximale Gebäudehöhe mit Höhenangabe
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — mindestens 2 Vollgeschosse und maximal 3 Vollgeschosse

Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Bauline
- Baugrenze

Bauweise

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen §9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Fläche für den Gemeinbedarf - Post

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
- private Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Fußgängerbereich"
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Verkehrsgrünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

- Bäume anpflanzen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Bäume / Verkehrsgrün

Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 K "Rheiner Straße / Emsstraße"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Parkplätze
- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
- Lärmpegelbereiche
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder ein Verdacht hierfür besteht, siehe auch Hinweise
- Altlastenverdachtsfläche 1, Aktenzeichen (Az.:02-13), im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen.
- Trafostation
- Wohn — Wohnen
- W — Standort für Werbepylon/-stele (s. textliche Festsetzungen 7.5.4)
- Bereich für Fahnenmasten (s. textliche Festsetzungen 7.5.4)
- Haltestichfeld (nachrichtliche Darstellung)

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Gebäude
- 371 — Flurstücksgrenze,- nummer
- KD 39,61 m ü.NN — Kanaldeckel mit Höhenangabe über Normalnull
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- vorhandenes Ehrenmal

Bebauungsplan Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße"

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 6, 7 und 11 BauNVO und i.V.m. § 1 Abs.5 , 6 und 9 BauNVO

1.1 Sondergebiet (SO) „großflächiger Einzelhandel und Wohnen"

1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters, Wohnungen und der dafür notwendigen Stellplätze.

1.1.2 Im Erdgeschoss des Sondergebietes ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.700 m² zulässig.

Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind als Hauptsortiment auf einer Verkaufsfläche von max. 2.340 m² nachfolgende Sortimente zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel,
- Backwaren / Konditorewaren,
- Fleisch- und Metzgerwaren sowie
- Getränke.

Auf einer Verkaufsfläche von weiteren max. 360 m² (entspricht rund 13 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche) sind weitere nahversorgungs-, zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente der gültigen Sortimentsliste für die Stadt Emsdetten als Randsortimente zulässig.

Die zentrenrelevanten Randsortimente sind dabei auf insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 270 m² Verkaufsfläche) und jedes einzelne zentrenrelevante Randsortiment auf nicht mehr als 30 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Hinweis: nachfolgend ist die o.g. Emsdetener Sortimentsliste aufgeführt.

Sortimentsliste der Stadt Emsdetten

Zentrenrelevante Sortimente (* zugleich nahversorgungsrelevant)

- Backwaren / Konditorewaren*
- Fleisch- und Metzgerwaren*
- 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, Bürobedarf, Schreibwaren
- Sammlerbriefmarken und Münzen
- Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportbekleidung
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

- Angler- und Jagdartikel, Waffen
- Bauelemente, Baustoffe
- Bettwaren / Matratzen
- Bodenbeläge
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen
- Eisenwaren / Beschläge
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Farben / Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel / -geräte
- Kamine / Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)
- Kinderwagen
- Kraftfahrzeuge
- Maschinen / Werkzeuge
- Möbel (inkl. Küchen)
- Pflanzen / Samen
- Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
- Reiseportartikel
- Rollläden / Markisen
- Sanitärartikel
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Teppiche (Flor- und Einzelware)
- Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)

Quelle: EINZELHANDELSENTWICKLUNGS- UND ZENTRENKONZEPT für die Stadt Emsdetten, Junker + Kruse Stadtforschung | Planung, Dortmund, Dezember 2014

1.1.3 In den mit „WOHN" gekennzeichneten Baufeldern des SO-Gebietes sind ab dem 1.Obergeschoss ausschließlich Wohnungen zulässig. In diesen Bereichen können im Erdgeschoss auch die für die Wohnnutzung erforderlichen Erschließungsflächen vorgesehen werden.

1.2 Kerngebiet (MK)

1.2.1 In den im Plan festgesetzten Kerngebieten MK1 und MK2 sind Wohnungen gem. § 7 Abs.2 Nr. 7 BauNVO im 1. Obergeschoss ausnahmsweise und im 2. Obergeschoss generell zulässig.

1.2.2 In den im Plan festgesetzten Kerngebieten MK1 bis MK3 sind Anlagen gem. § 7 Abs. 2 Nr.5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.

1.2.3 Die in § 7 Abs. 3 Nr.1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.4 In den festgesetzten Kerngebieten MK1 bis MK3 sind folgende Arten von Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen; Wettbüros sowie Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19,20 und 21a BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.1.1 Die für das SO-Gebiet festgesetzte Grundflächenzahl darf für den Bau von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen um 0,1 auf maximal 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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

2.2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist einzuhalten. Bezugspunkt ist die Kanaldeckelhöhe in der Straße In der Lauge, etwa in Höhe der Einmündung des privaten Erschließungsweges für die Anlieger der nördlichen Seite der Emsstraße, mit einer Höhe von 41,50 m ü.N.N. (0,00 m).

2.2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzüge, Entlüftungseinrichtungen sowie Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Erker etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GF1)

Die in der Planzeichnung mit „GF1" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

3.2 Geh- und Fahrrecht (GF2)

Die in der Planzeichnung mit „GF2" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

3.3 Geh- und Fahrrecht (GF3)

Die in der Planzeichnung mit „GF3" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der katholischen Kirchengemeinde St. Pankratius zu belasten.

3.4 Geh- und Fahrrecht (GF4)

Die in der Planzeichnung mit „GF4" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

3.5 Geh- und Fahrrecht

Die Fahrrechte der Allgemeinheit auf den Flächen GF2 und GF4 beschränken sich auf ein Befahren mit Fahrrädern und Fahrzeugen für Menschen mit Mobilitätseinschränkung.

4.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die gekennzeichneten Sichtdreiecke im Zufahrtsbereich der Emsstraße sind von baulichen Anlagen und Bepflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m bezogen auf das Niveau der Eibesstraße freizuhalten.

5.0 Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Lärmschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau "

In den im Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB II – V) sind für die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hier sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R'w, res) durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftungsanlage, Dächer, etc.) einzuhalten.

Erforderliche bewertete Schalldämmmaße R'w,res in dB

Lärmpegelbereich (LPB) II:
- Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume, etc. 30 dB
- Büroräume, etc. 30 dB

Lärmpegelbereich (LPB) III:
- Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume, etc. 35 dB
- Büroräume, etc. 30 dB

Lärmpegelbereich (LPB) IV :
- Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume, etc. 40 dB
- Büroräume, etc. 35 dB

Lärmpegelbereich (LPB) V :
- Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume, etc. 45 dB
- Büroräume, etc. 40 dB

5.2 Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III – V sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern.

Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett straßenabgewandten Fassadenseiten. Alternativ kann auf schallgedämpfte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden.

6.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6.1 Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist als Baumbestand der darin erhaltenden Platanen auszubilden. Sie ist mit niedrig wachsenden Pflanzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Mindestens 50% der Dachfläche des gegenüber großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie in der jeweils aktuellen Fassung) zu erfolgen.

6.3 Im SO-Gebiet ist auf Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen mindestens ein standortgerechter, großkroniger Baum je sechs Stellplätze im Stellplatzbereich zu pflanzen.

6.4 Im MK3 ist auf Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen mindestens ein standortgerechter, großkroniger Baum je sechs Stellplätze im Stellplatzbereich zu pflanzen.

7.0 Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

7.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind je drei Winter-Linden, Rot-Buchen und Rot-Eichen zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang sind sie gleichartig zu ersetzen.

7.2 Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind bei Verlust oder Abgang gleichartig zu ersetzen.

8.0 Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 2 LWG NRW (Runderlass vom 26.05.2004, Min.Bl.2014, 582)

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 in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)" in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren" (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 Q31 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

9.0 Örtliche Bauvorschriften

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

9.1 Fassaden (SO-Gebiet)

9.1.1 Material

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind mit Ziegeln zu verblenden. Untergeordnete Bauteile können auch in anderen Materialien zugelassen werden.

9.1.2 Farbton

Die Fassaden sind im Farbton „rot-braun" mit den nachfolgend aufgeführten Farbtönen nach RAL-Farbregister zu gestalten: RAL 2001 (rotorange), 2002 (blutorange) 3000 (feuerrot), 3002 (karminrot), 3009 (oxidrot), 3011 (braunrot), 3013 (tomatenrot) und 3016 (korallenrot) sowie 8004 (kupferbraun) und 8012 (rotbraun) oder Zwischentöne.

9.2 Dächer (SO- und MK-Gebiet)

9.2.1 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Gebäuden parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen.

Bei Flachdächern sind auch aufgeständerte Solarenergieanlagen zulässig.

9.3 Anlagen für Abfallbehälter

Im gesamten Plangebiet sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in öffentlichen Straßenraum oder vom öffentlichen Raum einsehbar unzulässig.

9.4 Verglasung der Erdgeschosszonen

Im gesamten Plangebiet sind die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Fensterflächen im Erdgeschoss in Klarsichtglas auszuführen. Sie dürfen nicht durch Bekleben oder Anstrich undurchsichtig gemacht werden.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies wegen der vorgesehenen Nutzung der Räumlichkeit geboten ist und sich nicht störend auf die Gestaltung der Fassade auswirkt.

9.5 Werbeanlagen

9.5.1 Im SO- und MK-Gebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Stätte der Leistung abseits der öffentlichen Verkehrsflächen liegt und von diesen nicht sichtbar ist.

9.5.2 Im SO- und MK-Gebiet sind Werbeanlagen unmittelbar mit dem Gebäude zu verbinden. Sie dürfen nur im Bereich der gewerblich genutzten Geschosse angebracht werden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Attika/Traufe ebenso unzulässig wie Werbeanlagen als Dachaufbauten.

Bei senkrecht zur Gebäudefront angeordneten Werbeanlagen dürfen diese gegenüber der äußeren Gebäudekante oder dem Vordach maximal 0,70 m auskragen.

9.5.3 Im SO- und MK-Gebiet sind Werbeanlagen mit blinkendem Licht, wechselndem Licht oder Lauftschrift unzulässig.

9.5.4 In der privaten Grünfläche an der Elberstraße sind Bereiche gekennzeichnet, in denen freistehende Werbeanlagen (1 Pylon und max. 3 Fahnenmasten) zulässig sind. Die maximalen Höhen gemäß folgender textlicher Festsetzung 9.5.5 gelten gleichermaßen.

9.5.5 Im SO-Gebiet und im MK3-Gebiet darf die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen
- Fahnen mit ihren Masten 9,00 m sowie
- Pylonen als Träger von Werbeanlagen 6,00 m

nicht überschritten werden.

9.5.6 Im SO-Gebiet sind
- Werbeanlagen in Form von Plakatwänden oder vergleichbaren Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m sowie
- Werbeanlagen in Form von beleuchteten Schriftzügen in einer Größe von maximal 5m² an den Fassaden

zulässig, sofern verkehrstechnische Belange diesen nicht entgegenstehen.

9.5.7 In den MK-Gebieten MK1 und MK2 sind freistehende Werbeanlagen unzulässig.

Hinweise

1. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten, eingesehen werden.

2. Bodendenkmäler

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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. Baudenkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße" befindet sich das denkmalgeschützte Gebäude Elberstraße 5 (ehemals Rheiner Straße 15). Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) bedarf es der Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde, wenn in der engeren Umgebung von Baudenkmälern Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen. In diesem Zusammenhang ist der Landesverband Westfalen-Lippe - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen aus Münster (Tel.: 0251 591-4036 / Internet: www.lwl.org) zu beteiligen.

4. Erdbewegungen

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speicher 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5. Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 K „Rheiner Straße / Emsstraße" keine besonderen Belastungen vor. Demnach sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Allerdings könnte teilweise eine Luftbildauswertung bis zum 15.03.1945 durchgeführt werden. Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Bodenkontaminationen

Im Plangebiet befindet sich das Grundstück Rheiner Str. 17, dass als altlastverdächtige Fläche unter dem Aktenzeichen 02-13 im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen beim Kreis Steinfurt erfasst ist. Hierbei handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Tankstelle und Kfz-Werkstatt. Dieses Grundstück in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und / oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer, o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, Frau Hakenes (Tel.: 02551/69-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7. Immissionsschutz

Nach der Lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 8 K "Rheiner Straße / Emsstraße von Brilon | Bondzio | Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus Bochum, August 2017, dürfen Warenanlieferungen zum Lebensmittelmarkt nur in der Zeit von 6 bis 22 Uhr erfolgen. Die Öffnungszeiten des Marktes sind so zu begrenzen, dass eine Nutzung des Parkplatzes nach 22 Uhr nicht stattfindet. Die Fahrgassen der Parkplatzflächen sind zu asphaltieren. Das Klima- / Lüftungsgerät auf dem Dach des Lebensmittel-Vollsortimenters darf eine Schallleistung von max. 80 dB(A) haben.

Wegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte dürfen an der südwestlichen Fassade der Wohnungen im zweiten Obergeschoss über der Tiefgaragenzufahrt keine Aufenthaltsräume wie Schlafräume, Wohnräume und Kinderzimmer angeordnet werden. Näheres wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

8. Baumschutz

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die vom Baumgutachter M. Rensing empfohlenen Sicherungsmaßnahmen für die Blut-Buche (Gutachten vom 02.02.2018 und vom 03.08.2018) und die Platane (Gutachten vom 27.04.2018) im Kreuzungsbereich Elberstraße / In der Lauge sind zu befolgen. Deren Umsetzung ist baubiologisch zu begleiten. Die entsprechenden Gutachten sind der Baugenehmigung als Nebenbestimmung beizufügen.

9. Bäume auf Privatgrundstücken

Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

10. Artenschutz

10.1 Zulässigkeit von Abrissmaßnahmen / Baumfällregelungen

Zur Vermeidung der Tötung von Gebäude bewohnenden Arten (Gebäudebrütern) sind nachfolgende Bedingungen zum Bestandteil der Abbruchgenehmigungen im Vorfeld der Einrichtung der Gebäude zu machen:
- Für die Abrissarbeiten sind Baumfällregelungen zu treffen, die Arbeiten sind fachlich zu begleiten.
- Bei einem Abriss während der Sommermonate (April - Oktober) sind unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person Ein- bzw. Ausflugbeobachtungen von Fledermausarten durchzuführen. Bei einem Abbruch während der Wintermonate (November – März) ist sicherzustellen, dass das Gebäude keine Funktion als Winterquartier für Fledermausarten erfüllt.

10.2 Zulässigkeit von Rodungsarbeiten

Die Fällung / Rodung von Gehölzen hat zur Konfliktvermeidung und zum Schutz vor Tötungen von Individuen außerhalb der Brutzeit zwischen dem 01.10. und 29.02. zu erfolgen.

11. Ausgleichsmaßnahmen

Die durch diese Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft erfordern einen Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts. Dieser kann nicht vollständig im Plangebiet durchgeführt werden.

Das Kompensationsdefizit wird insbesondere auf einer externen Fläche im Eigentum der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt in der Gemeinde Altenberge (Gemarkung Altenberge, Flur 32, Flurstück Nr. 90 - Teilfläche) ausgeglichen. Mit einer Ablösevereinbarung zwischen der Eigentümerin und der Projektträgerin und der damit zusammenhängenden Zahlung eines Ablösebetrages an die Naturschutzstiftung wurden die zum Ausgleich des gesamten Bebauungsplanbereiches benötigten Werteinheiten kompensiert.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 15.08.2017 übereinstimmen.

   Emsdetten, den 03.09.2018

   gez. Barenkamp
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 07.11.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

   Der zuvor genannte Beschluss ist am 29.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Emsdetten, den 04.09.2018

   gez. i.A. Brunsiek
   Städtischer Oberbaurat
   Fachdienstleiter 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 20.09. bis 20.10.2017 stattgefunden.

   Emsdetten, den 04.09.2018

   gez. i.A. Brunsiek
   Städtischer Oberbaurat
   Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.07. bis 29.08.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

   Emsdetten, den 04.09.2018

   gez. i.A. Brunsiek
   Städtischer Oberbaurat
   Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 11.10.2018 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

   Emsdetten, den 17.10.2018

   gez. Moenkes
   Bürgermeister

   gez. i.A. Richters
   Schriftführerin

6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 28 am 22.10.2018 in Kraft getreten.

   Emsdetten, den 23.10.2018

   gez. Moenkes
   Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

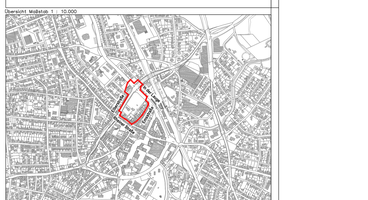
1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

Übersicht Maßstab 1 : 10.000



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt 3171/0006

Stadt Emsdetten

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

N

Bebauungsplan Nr. 8 K
"Rheiner Straße / Emsstraße"

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Oktober 2018
Bearbeitet :	Harald Pfeiferbring Simone Voss