

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Die bisherigen, rechtsverbindlichen Festsetzungen werden mit den neuen, nur für den Bereich der 3. Änderung geltenden Festsetzungen zusammengefasst:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

neu:

a) Im Sondergebiet mit der Kennzeichnung E9

Das Sondergebiet mit der Kennzeichnung E9 "Großflächiger Einzelhandel" dient der Unterbringung eines Bau- und Gartenfachmarktes. Im Bereich des Bau- und Gartenfachmarktes sind insgesamt maximal 2.600 m² Verkaufsfläche zulässig,

wovon

1.800 m² auf den Baufachmarkt und

800 m² auf den Gartenfachmarkt (innerhalb von Gebäuden und Freiflächen außerhalb) entfallen.

Zur Vermeidung zentrumsschädigender Wirkungen dieses Bau- und Gartenfachmarktes werden nachfolgende zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel
(Nahrungsmittel, Getränke u. Tabakwaren)
- Gesundheit, Körperpflege
(kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel/ Drogerieartikel/ Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren)
- Schnittblumen, lebende Pflanzen
- Zeitungen, Zeitschriften
- Bücher
- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf
(inkl. Dekorationsartikel, Trockenblumen)
- Sanitätswaren
(medizinische und orthopädische Artikel)
- Optik, Hörgeräteakustik
- Bekleidung (inkl. Sport-, Arbeitsschutz- und Berufsbekleidung)
- Sonstige Bekleidung
(Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche/ Kürschnerwaren/ Gebrauchtwaren Bekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
- Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck
- Sportartikel
- Freizeit, Spielwaren
(Spielwaren/ Antiquariate/ Handelswaffen, Munition, Jagd- u. Angelbedarf/ Briefmarken u. Münzen)
- Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)
(zoologischer Bedarf u. lebende Tiere)
- Elektrokleingeräte für den Haushalt
(hauswirtschaftliche Geräte)
- Unterhaltungselektronik, Musik, Video

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

- Beleuchtungsartikel
- Computer und Zubehör

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

- Foto
(Foto- u. optische Erzeugnisse)
- Telekommunikationsartikel
- Haushaltswaren (inkl. Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel)
- Haushaltstextilien
(Haus-, Bett- und Tischwäsche)
- Heimtextilien, Gardinen
- Wohneinrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten (ohne Möbel)
(Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse/ Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren - hier kleinteilig, ohne Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
- Teppiche (ohne Teppichböden)
(einschl. antike Teppiche)

Zudem werden als Hauptsortimente ausgeschlossen.

- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Musikinstrumente und Musikalien

Im **Baufachmarkt** dürfen folgende branchenübliche Randsortimente im funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment auf maximal 180 m² Verkaufsfläche angeboten werden:

- Fachbücher und -zeitschriften für Bauen und Wohnen
- Arbeitsschutzkleidung und -schuhe, Berufsbekleidung
- Haushaltswaren ohne Glas, Porzellan, Keramik
- Spiel- und Sportgroßgeräte (z.B. Tischtennisplatten)
- Leuchten, Lampen, Beleuchtungsartikel
- Heimtextilien, Gardinen
- Elektrohaushaltsgeräte (Elektrogroßgeräte)
- Campingartikel (z.B. Grillzubehör)

Im **Gartenfachmarkt** dürfen folgende branchenübliche Randsortimente im funktionalen Zusammenhang zum Hauptsortiment auf maximal 80 m² Verkaufsfläche angeboten werden:

- Fachbücher und -zeitschriften für Garten und Zoo
- Glas, Porzellan, Keramik für Pflanzen und Blumen
- Zubehör für die Haltung von Tieren (z.B. Käfige, Aquarien)
- Gartenspielgroßgeräte (z.B. Schaukeln, Rutschen, Sandkästen)
- Gartenmöbelzubehör (z. B. Auflagen)
- Dekorationsartikel
- lebende Pflanzen

Im **Bau- und Gartenfachmarkt** darf ein einzelnes Randsortiment eine Verkaufsfläche von max. 50 m² je Spiegelstrich nicht überschreiten, für „lebende Pflanzen“ gilt eine Beschränkung auf 10 m² Verkaufsfläche. Außerdem sind eigenständige Ladeneinheiten für diese Randsortimente unzulässig.

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

Neu:

b) Im Sondergebiet mit der Kennzeichnung B1

In dem Sondergebiet mit der Kennzeichnung B1 „Baustoffhandel (institutioneller Großhandel)“ sind maximal 5.000 m² Geschäftsfläche zulässig.

In dem Bereich ist nur der Handel mit den nachstehend genannten **Baustoff-Sortimenten** zulässig:

- lose Schüttgüter (z. B. Kies, Sand, Schotter)
- Sackwaren (z. B. Zement, Kalk, Gips)
- Bauholz (z. B. Balken, Latten)
- Betonstahl und Bewehrungen (z. B. Matten, Gitter, Fasern)
- Baustahl, Edelstahl, Aluminium (z. B. Walzprofile, Hohlprofile, Platten)
- Tiefbauartikel (z. B. Rohre, Schächte, Drainagen, Brunnen)
- Landschaftsbauartikel (z. B. Pflastersteine, Plattenbeläge, Einfassungen)
- Mauersteine (z. B. Kalksand-, Poren-, Verblend-, Schamottesteine, Klinker)
- Rohbauelemente (z. B. Stürze, Rollladenkästen, Balkondämmkonstruktionen)
- Kaminrohrsteine und Abgaszubehör
- Fassadenbauelemente (z. B. Fassadenplatten)
- Natur- und Werksteine (z. B. Steine, Platten)
- Dämmstoffe aller Art
- Abdichtungsbahnen und -stoffe (z. B. Bitumenbahnen, Silikon)
- Brand- und Schallschutzartikel (z. B. für Durchführungen, Treppenaufleger)
- Dachdeckungsmaterialien (z. B. Pfannen, Dachsteine, Folien, Zubehör)
- Metallbleche und -formteile (z. B. für Klempnerarbeiten)
- Furniere (z. B. Holzfurniere für Tischlerarbeiten)
- Trockenbauartikel (z. B. Gipskarton, Holzplatten, Trockenestrich)
- Innenwandbekleidungen
- Betonfertigteile (z. B. Abfallbehälterschränke)
- Außentüren und Zargen
- provisorischer Witterungsschutz (z. B. Bautüren, Baufenster, Planen)
- Artikel zur Baustelleneinrichtung (z. B. Bauzäune, Schilder, Gerüste, Wasserhaltungsgeräte)
- Chemische Baustoffe (z. B. Grundmauerschutz, Bitumenprodukte, Kleber)
- Befestigungsmaterialien (z. B. Schrauben, Nägel, Dübel)
- Miet-Geräte (z. B. Mietschalung, Mietgerüste, Baugeräte)

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

Unverändert wie bisher:

c) Im Gewerbegebiet

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) BauNVO werden die festgesetzten Gewerbegebiete zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach Betriebsarten gegliedert. Die in den jeweiligen Gliederungsbereichen eingetragenen Ziffern (=Abstandsklassen) beziehen sich auf die als Anlage beigefügte Abstandsliste der Betriebsarten a. d. J. 2007. Auf den jeweiligen GE-Flächen sind Betriebsarten, die unter die zuvor angeführten Abstandsklassen fallen, sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsarten, unzulässig.

Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:

Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse können zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Anlagen (Vergnügungsstätten) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind unzulässig.

Gem. § 1(5) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen in dem Gewerbegebiet innerhalb des Änderungsbereiches unzulässig.

Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:

a) Zulässig sind nur Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsfläche von 200 qm Nutzfläche nicht überschritten wird.

b) Die nachfolgend aufgeführten, nicht zentrumstypischen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig:

- Kfz-Handel
- Möbel-Handel
- Getränke-Handel

[Entfallen ist die bisherige Zulässigkeit von „Bau- und Heimwerkermarkt“ und „Gartenhandel“]

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

folgende Festsetzungen gelten für alle Baugebiete im Bereich der 3. Änderung

neu:

2. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Stellplätze sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen, allerdings nicht innerhalb von festgesetzten Grünflächen, zulässig.

neu:

3. Einschränkungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

a) Die vor den straßenseitigen Baugrenzen liegenden unbebauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder als Stellplatzfläche anzulegen. Lager- oder Arbeitsflächen dürfen hier nicht eingerichtet werden.

b) Entlang der Borghorster Straße und entlang des Spatzenweges sind bis zu einer Tiefe von 25 m, (lotrecht gemessen von der Straßenverkehrsfläche) keine Lagerung und kein Umschlag von losen Schüttgütern zulässig.

4. Landschaftspflegerische Maßnahmen

klarstellend ergänzt:

a) Die vorhandenen Gehölze in den festgesetzten Grünflächen sowie die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Soweit Abgänge zu erkennen sind, sind diese durch gleiche Pflanzenarten zu ersetzen.

b) Für Bepflanzungsmaßnahmen in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Auf je 150 qm Grünfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen, die Pflanzdichte für Sträucher beträgt 1 Stück/qm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

neu:

c) Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich zu bepflanzen. Für jeden Baum ist eine Vegetationsfläche mit mind. 4 qm (Mindestmaß der kürzesten Seite 1,50 m) anzulegen. Pflanzenarten: Siehe Pflanzliste

neu:

d) Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Änderungsbereich (neue Zufahrtsstraße) sind mindestens 2 großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

unverändert wie bisher:

5. Pflanzliste

Stieleiche, Buche, Hainbuche, Vogelbeere, Brombeere, Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Ginster, Kratzbeere, Feldahorn, Moorbirke, Hartriegel, Esche, Espe, Schlehe, Linde, Ahorn.

neu:

6. Immissionsschutzmaßnahmen

a) Im Sondergebiet mit der Kennzeichnung E9 "Großflächiger Einzelhandel"

Es werden die zulässigen Gewerbeemissionen hinsichtlich des benachbarten Allgemeinen Wohngebietes durch die folgenden Einschränkungen begrenzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgend angegebenen **Emissionskontingente** L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ (Dezember 2006, Beuth-Verlag) weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

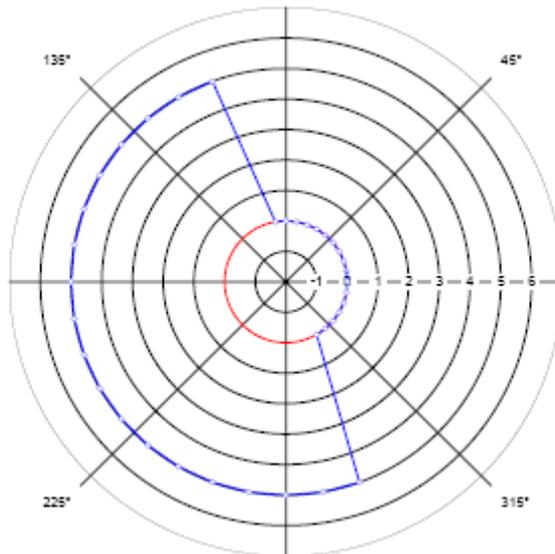
Fläche	$L_{EK, tags}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK, nachts}$ [dB(A)/m ²]
SO E9	55	40

Für die Fläche werden für die unten dargestellten Richtungssektoren **Zusatzkontingente** festgesetzt, die eine erhöhte Schallabstrahlung in weniger schutzbedürftige Bereiche gestatten. Der Bezugspunkt ist der Flächenschwerpunkt der Gesamtfläche (Osten = 0°; Bezugslinie für die Winkelangabe, Drehrichtung gegen den Uhrzeigersinn).

Richtungs- sektor	Zusatz- kontingent (Tag / Nacht)	Flächenschwerpunkt (Gauß-Krüger)		Winkelbereich	
		X	Y	von	bis
GE	5 / 5 dB(A)	3397665	5782570	110°	290°

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung



Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel "effektive Werte" sind, der "wahre" Schall-Leistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Damit ist es möglich, bei einer Betriebsplanung durch Gebäudestellungen oder Wahl von entsprechenden Baustoffen auch stärker emittierende Betriebe zu verwirklichen. Negativ kann und wird der "wahre" Schall-Leistungspegel jedoch z. B. durch Ruhezeitenzuschläge gem. TA-Lärm beeinflusst".

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5:

1. Teilpegelberechnung: Je nach der jeweiligen Grundstücksgröße des einzelnen Vorhabens ergeben sich Teilpegel, die bei den Immissionsorten maximal erreicht werden dürfen. Die L_{EK} beziehen sich jeweils auf die überbaubare Grundstücksfläche und sind in einer Höhe von 3,5 m über Gelände anzusetzen.
2. Beurteilungspegel des Vorhabens: Für das Vorhaben sind gem. TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung durch Messung und / oder Berechnung die Beurteilungspegel an den relevanten Immissionsorten zu ermitteln.

Die Teilpegel aus 1. sind mit den Beurteilungspegeln aus 2. zu vergleichen. Die Beurteilungspegel des jeweiligen Vorhabens (aus 2.) dürfen die ermittelten Teilpegel (aus 1.) nicht überschreiten. So ist sichergestellt, dass die Gesamtheit aller Gewerbeflächen bzw. Betriebsflächen keine unzulässigen Immissionen verursachen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

b) Im Sondergebiet mit der Kennzeichnung B1 „Baustoffhandel“

Es gelten wie bisher die Regelungen im Sinne des Abstandserlasses; die Textliche Festsetzung 1. c) ist sinngemäß auch in dem Sondergebiet B1 anzuwenden.

c) Im Gewerbegebiet

Siehe die Textliche Festsetzung unter 1.c)

neu:

7. Dacheindeckung

Nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird als bauliche und sonstige technische Vorkehrung festgesetzt, dass unbeschichtete Metalleindeckungsmaterialien für Dachflächen unzulässig sind.

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

neu:

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Gestaltung der Dächer

Die baulichen Anlagen sind mit Flachdächern oder Pultdächern bei einer Dachneigung von max. 15° zu versehen.

neu:

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. Schmutz- und Regenwasserbehandlung

Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund, bzw. Gewässer bedarf der Erlaubnis nach § 7 WHG.

Auf die Vorgaben gemäß den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (Trennerlass)“ auf der Rechtsgrundlage des Landeswassergesetzes wird hingewiesen.

3. 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.

4. Gewässer

Entlang der klassifizierten Gewässer im Plangebiet sind wie bisher zur Unterhaltung seitliche Schutz- und Unterhaltungstreifen zugänglich und frei zu halten.

5. Baumschutzsatzung

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

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

6. Werbeanlagen entlang der Landesstraße 590

Bei der Errichtung von Werbeanlagen innerhalb eines Abstandes von weniger als 40 m zur Landesstraße 590 ist der zuständige Straßenbaulastträger im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen

in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Bundesrecht:

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I, Nr. 64, S. 3316)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetz vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) neugefasst in der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)

Landesrecht:

Bauordnung für das Land NRW - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01. März 2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV. NRW. S. 615), ergänzt durch § 2 des Ersten Gesetz zum Bürokratieabbau vom 13. März 2007 (GV. NRW. Nr. 9 vom 30.3.2007 S. 133)

Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV. NRW. S. 380)

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

3. Änderung

Wassergesetz für das Land NRW (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Mai 2005 (GV NRW 2005 S. 463), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GVBl. Nr. 34 vom 28.12.2007 S. 708)

Straßen- und Wegegesetz für des Landes NRW (StrWG NRW) in der Fassung vom 23. September 1995 (GV. NRW. 1995 S. 1028, ber. 1996 S. 81, S. 141, S. 216 und S. 355), zuletzt geändert durch Artikel 182 des Dritten Befristungsgesetzes vom 5. April 2005 (GV. NRW. S. 306), ergänzt durch § 2 des Ersten Gesetz zum Bürokratieabbau vom 13. März 2007 (GV. NRW. Nr. 9 vom 30.3.2007 S. 133)

Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (§ 24a LEPro) vom 19.06.2007 (GV. NRW S. 225)

Abstandserlass 1982, aktualisiert 1990, 1998 und 2007, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06. Juni 2007 (MBI. Nr. 29 vom 12.10.2007 S. 659) mit dem Anhang der **Abstandsliste 2007**

Einzelhandelserlass NRW, RdErl. des Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22.09.2008