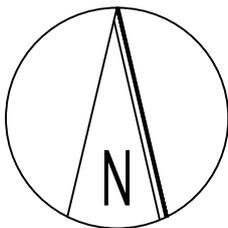


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-, ST/1/2006

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

Stadt
Emsdetten

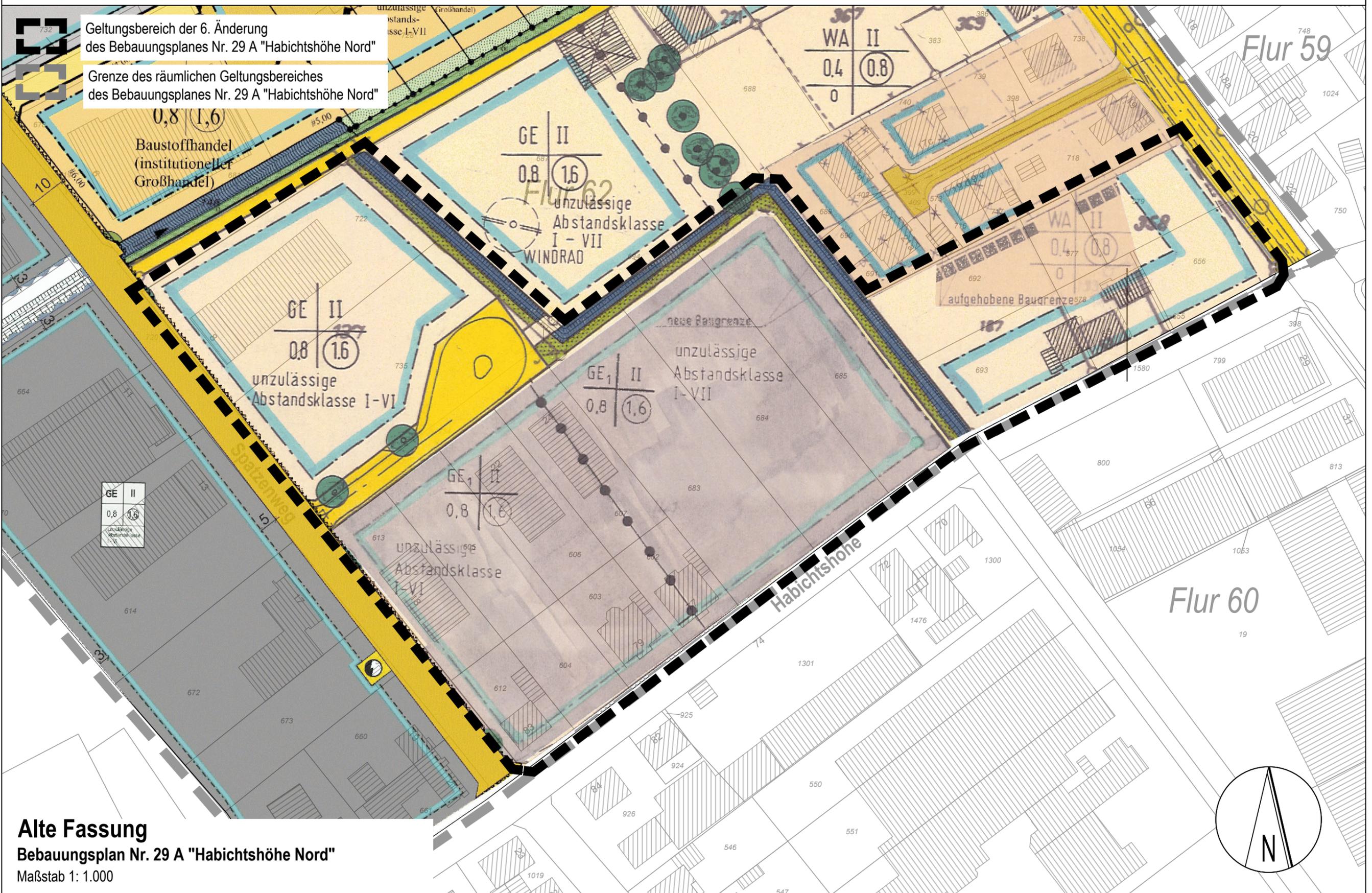



Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord," 6. Änderung

Maßstab :	1:1.000
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Oktober 2016
Bearbeitet :	Sandra Math Marion Wilmer

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord", 6. Änderung Geltungsbereich

Stand: Oktober 2016
Endfassung



Geltungsbereich der 6. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"

Baustoffhandel
(institutioneller
Großhandel)

GE II
0,8 (1,6)
unzulässige
Abstandsklasse
I - VII
WINDRAD

GE II
0,8 (1,6)
unzulässige
Abstandsklasse I-VI

GE₁ II
0,8 (1,6)
unzulässige
Abstandsklasse
I-VII

GE₁ II
0,8 (1,6)
unzulässige
Abstandsklasse
I-VI

GE II
0,8 (1,6)
unzulässige
Abstandsklasse
I-VI

Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"
Maßstab 1: 1.000



Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord", 6. Änderung
Geltungsbereich

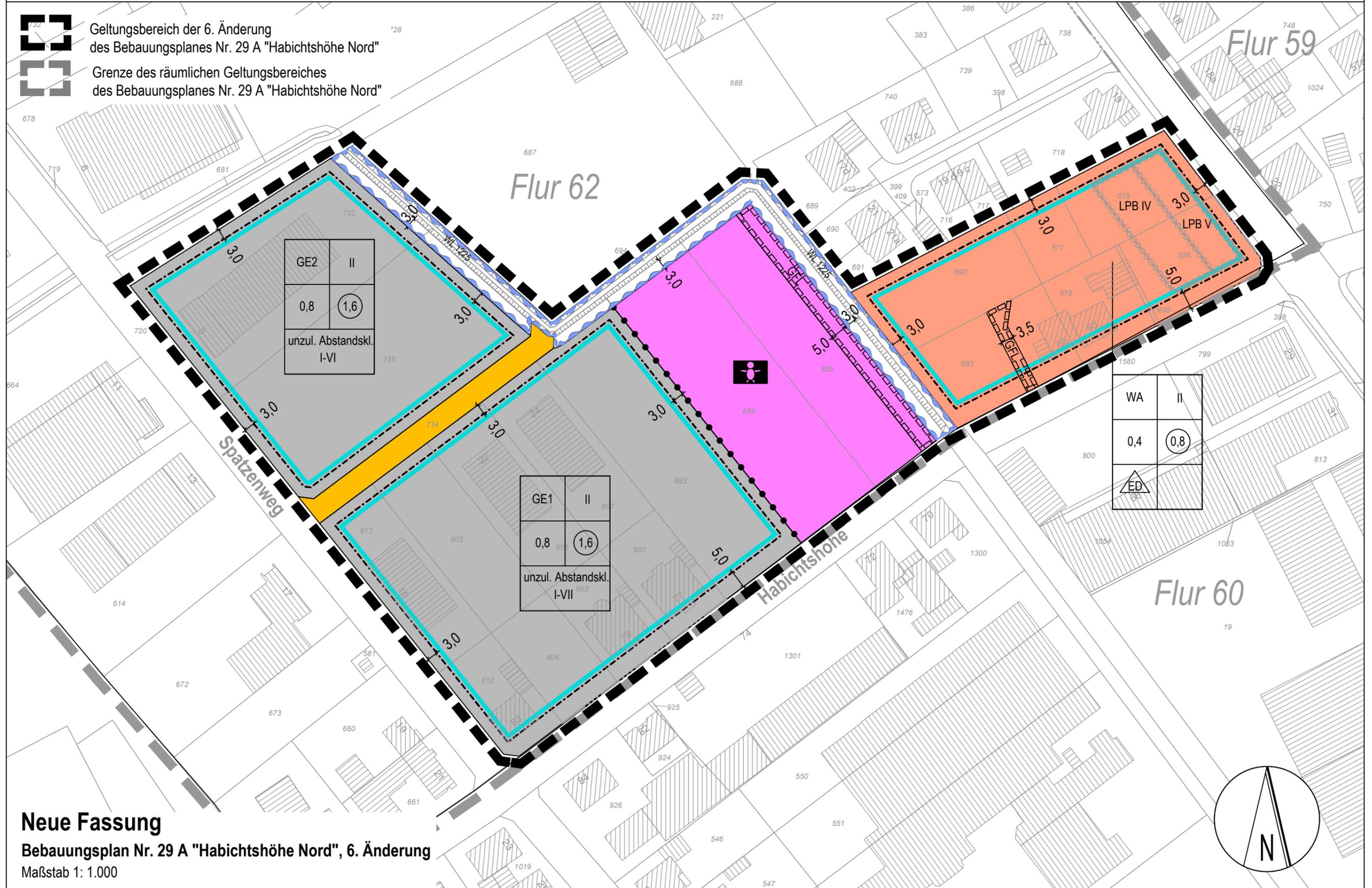
Stand: Oktober 2016
Endfassung



Geltungsbereich der 6. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"



Neue Fassung

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord", 6. Änderung

Maßstab 1: 1.000



Bebauungsplan Nr. 29 A
"Habichtshöhe Nord", 6. ÄnderungStand: Oktober 2016
Endfassung**Planzeichenerläuterung**
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**

WA

Allgemeines Wohngebiet

GE

Gewerbegebiet

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl GRZ

0,8 Geschossflächenzahl GFZ

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

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**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

Zweckbestimmung Kindertagesstätte

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Straßenverkehrsfläche**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses § 5 (2) Nr. 7 und (4) BauGB** Fläche für die Wasserwirtschaft

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord", 6. Änderung

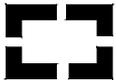
Stand: Oktober 2016
Endfassung

Planzeichenerläuterung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bauungsplanes Nr. 29 A "Habichtshöhe Nord"



Geltungsbereich der 6. Änderung des Bauungsplanes Nr. 29 A
"Habichtshöhe Nord"



Bemaßung in Meter

GE1	II
0,8	1,6
unzul. Abstandskl. I-VII	

Nutzungsschablone



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt
Emsdetten, der Versorgungsträger und der Anlieger



Umgrenzung der Fläche mit passiven
Lärmschutzmaßnahmen, z. B. im Lärmpegelbereich IV

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge



vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer



vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenze,-nummer

Bebauungsplan Nr. 29 A
"Habichtshöhe Nord", 6. ÄnderungStand: Oktober 2016
Endfassung**Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 6. Änderung****Textliche Festsetzungen**
gem. § 9 BauGB und BauNVO**1. Art der baulichen Nutzung**

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Gewerbegebiete (GE)

In den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) sind gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die den in der Planzeichnung ausgewiesenen Abstandsklassen der Abstandsliste 2007 zum RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 6. Juni 2007 (MBL. NRW. S. 659) - entsprechen. Unzulässig sind auch die Betriebe und Anlagen der aufgeführten Abstandsklassen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Bei den in der Abstandsliste mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten können die Abstände um eine Abstandsklasse verringert werden.

Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren 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 Betriebswohnungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebswohnungen im GE1 für Betriebsinhaber allgemein zulässig sind, wenn sie nicht mehr als 30% der Gesamtfläche des Gewerbegrundstücks für den Baukörper und den der Betriebswohnung zugeordneten Nebenanlagen und Freiflächen in Anspruch nehmen. Je Gewerbegrundstück ist eine Betriebswohnung zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Betriebswohnung nur in dem an die Straße Habichtshöhe angrenzenden Grundstücksbereich des Gewerbegrundstücks errichtet werden darf. Die Gewerbebetriebe dürfen nur im rückwertigen von der Straße Habichtshöhe abgewandten Grundstücksbereich errichtet werden.

1.4 Vergnügungsstätten

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in den Gewerbegebieten (GE) ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 6. Änderung

Textliche Festsetzungen **gem. § 9 BauGB und BauNVO**

1.5 Einzelhandel

In den festgesetzten Gewerbegebieten (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 / Orthopädiewaren

Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 6. Änderung

Textliche Festsetzungen **gem. § 9 BauGB und BauNVO**

- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

In Verbindung mit Handwerksbetrieben oder produzierenden, bearbeitenden oder konfektionierenden Gewerbebetrieben können Einzelhandelsnutzungen mit den oben genannten zentren- und/oder nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit der handwerklichen oder produzierenden gewerblichen Nutzung stehen und diese räumlich wie funktional untergeordnet ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO).

3. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §12, 14 und § 19 BauNVO

3.1 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.

3.2 Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

3.3 Anlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. Trafostationen, KWK-Anlagen) sind im gesamten Gebiet auch außerhalb der Baugrenzen allgemein zulässig, wenn die energietechnischen Begebenheiten dies erfordern.

Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 6. Änderung

Textliche Festsetzungen **§ 9 BauGB und BauNVO**

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.

5. Flächen für die Wasserwirtschaft

gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind zugunsten der Stadt Emsdetten, der Versorgungsträger und der Anlieger der direkt angrenzenden Grundstücke zu belasten.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

gem.§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 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 in der aktuellen Fassung (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-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 29 A „Habichtshöhe Nord“, 6. Änderung

Textliche Festsetzungen **§ 9 BauGB und BauNVO**

8. Flächen, für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

In den im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB IV - V) sind für die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dazu sind auf den der Taubenstraße zugewandten Fassaden die folgenden Schalldämmmaße einzuhalten. erforderliche bewertete Schalldämmmaße R' w,res:

Lärmpegelbereich (LPB) V:	45 dB
Lärmpegelbereich (LPB) IV:	40 dB

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Fenster ohne Sichtbeziehung zur Verkehrslärmquelle). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigespflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In den Lärmpegelbereichen IV und V sind die Außenwohnbereiche im Lärmschatten der Gebäude und/oder Nebengebäude (Firsthöhe 4,50 m) anzuordnen.

Hinweise

1. BODENDENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. KAMPFMITTEL

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. BODENKONTAMINATIONEN

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.

4. BAUMSCHUTZ

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

5. BAUGRUND

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen, bzw. zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

6. BÄUME AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

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

Hinweise

7. VERSORGUNGSANLAGEN

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. 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 Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

9. IMMISSIONEN

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße K 53 (Taubenstraße) im Osten beeinflusst. Von dieser gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (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 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (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 VwVfG und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)