Bebauungsplan Nr. 85

„Silberweg / Erzweg“, 7. Änderung „Borghorster Straße“

- 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 Sondergebiet (SO) „Einkaufszentrum“

1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums.

1.1.2 Zulässig ist ein Einkaufszentrum mit maximal 2.225 m² Verkaufsfläche. Innerhalb des Einkaufszentrums sind zulässig:

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Die Summe der zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimente darf die maximale Verkaufsfläche von 1.725 m² nicht übersteigen.

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen sind zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel	1.100 m ²
- Getränke	500 m ²
- Gesundheit und Körperpflege	200 m ²
- Fleisch- und Metzgereiwaren	50 m ²
- Backwaren / Konditoreiwaren	50 m ²
- Blumen	150 m ²
- Zeitungen / Zeitschriften	60 m ²

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Die Summe der zulässigen nicht-zentrenrelevanten Sortimente darf die maximale Verkaufsfläche von 500 m² nicht übersteigen.

Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Verkaufsflächenobergrenzen sind zulässig:

- Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)
- Möbel (inkl. Küchen)
- Bettwaren / Matratzen
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Gartenartikel / -geräte
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Maschinen / Werkzeuge
- Pflanzen / Samen
- Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
- Reitsportartikel
- Sanitärartikel
- Sportgroßgeräte
- Teppiche (Roll- und Einzelware) Backwaren / Konditoreiwaren

1.1.3 Zulässige zentrenrelevante Randsortimente:

Für die Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Einkaufszentrums sind folgende zentrenrelevante Randsortimente bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig (d.h. maximal 220 m² VK im Einkaufszentrum gesamt):

- Bekleidung
- Schuhe
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren
- Sport und Freizeit
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Sportartikel
- Elektrokleingeräte

Ein einzelnes zentrenrelevantes Randsortiment nach 1.1.3 darf die gesamte Randsortimentsverkaufsfläche nicht vollumfänglich ausschöpfen.

1.1.4 Allgemein zulässig sind außerdem die zur Ausübung der oben genannten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume.

1.1.5 Zulässig sind zudem Gastronomiebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften.

1.1.6 Vergnügungsstätten i.S.v. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Gewerbegebiet

1.2.1 In dem Gewerbegebiet (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.

1.2.2 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.

1.2.3 In dem Gewerbegebiet sind die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.2.4 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
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör
- Wohndekorationsartikel

- 1.2.5 Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig, sofern sie mit dem Hauptsortiment im unmittelbaren Zusammenhang stehen und max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.
- 1.2.6 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 bis 19 BauNVO

- 2.1 In den Gewerbe- und Sondergebieten dürfen Überschreitungen der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 erfolgen.
- 2.2 Zur Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhe der baulichen Anlagen wird im Folgenden die mittlere Geländeoberfläche mit 45,50 m ü. NN als maßgebende Bezugshöhe +/- 0,00 festgesetzt.
- 2.3 Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen wird in allen Gebieten gemäß § 16 (4) BauNVO auf 11,50 m begrenzt, in einer Teilfläche entlang des Messingweges wird die Höhe auf max. 5,50 m festgesetzt. Untergeordnete Bauteile (z. B. zur Abgasentsorgung, Entlüftung u. ä.) bleiben hiervon unberührt.
- 2.4 Für überbaubare Flächen entlang der Borghorster Straße wird eine Mindesthöhe der baulichen Anlagen auf 5,50 m gemäß § 16 (4) BauNVO festgesetzt. Untergeordnete

Bauteile dürfen auf maximal 1/4 der betreffenden Außenwandlänge die vorgeschriebene Mindesthöhe um bis zu 2,00 m unterschreiten.

3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

- 3.1 In dem Sondergebiet dürfen in der abweichenden Bauweise mit der Ziffer 1 die Gebäudelängen auch über 50 m betragen.
- 3.2 In dem Gewerbegebiet dürfen in der abweichenden Bauweise mit der Ziffer 2 die Gebäudelängen maximal 40 m betragen.

4. Stellplätze und Nebenanlagen

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

Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entlang der Borghorster Straße sowie des Messingwegs sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

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

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

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

Die Orientierungswerte für Gewerbegebiet der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal rd. 71 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 “Schallschutz im Hochbau” einzustufen.

		Teilbereich passiver Lärmschutz	
		TB 1	TB 2
Einstufung in Lärmpegelbereich (LPB)	Vorder- und Seitenfassaden der Gebäude in Bezug auf die Borghorster Straße *)	IV	V
	Rückwertige Fassaden der Gebäude in Bezug auf die Borghorster Straße *)	-	-

*) Erläuterung/Definition:

Vorderfassaden zur Borghorster Str.:

Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Straßenachse der Borghorster Straße bilden

Seitenfassaden:

Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Straßenachse der Borghorster Straße bilden

Rückseiten der Gebäude:

Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Straßenachse der Borghorster Straße bilden

Im Teilbereich 2 (TB2) ist für Wohnungen von der südöstlichen Baugrenze ein Mindestabstand von 10 Metern einzuhalten.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist in den Teilbereichen mit Festsetzungen aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, soweit keine Lüftung über eine rückseitige Gebäudefassade möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

7. Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB

- 7.1 Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze (siehe Pflanzliste) mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.
- 7.2 In der festgesetzten privaten Grünfläche - entlang der Borghorster Straße und des Erzwegs - sind in einem Abstand von 12,5 m großkronige und hochstämmige Laubbäume (siehe Pflanzliste - Bäume 1. und 2. Ordnung) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. In der Planzeichnung sind hierfür Baumstandorte vorgeschlagen.
- 7.3 Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen und hochstämmigen Laubbaum (siehe Pflanzliste - Bäume

1. und 2. Ordnung) je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.

8. 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“ (Entwässerungssatzung) in der aktuellen Fassung 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.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Gestaltung der Dächer

Die baulichen Anlagen im Sonder- und Gewerbegebiet sind mit Flachdächern oder Pultdächern bei einer Dachneigung von max. 15° zu versehen.

2. Gestaltung der Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

3. Gestaltung der Werbeanlagen

3.1 Es sind keine Werbeanlagen entlang der Straße "Messingweg" oder mit Ausrichtung darauf zulässig.

3.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sammelhinweisschilder auf der Stellplatzanlage im Sondergebiet mit einer Höhe bis maximal 11,5 m.

3.3 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika unzulässig. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

3.4 Unzulässig sind alle animierten Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen.

3.5 Werbeanlagen sind gem. § 25 und § 28 StrWG NW im 20m-Bereich nicht erlaubt. Im 20m - 40m Bereich bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Landstraße. Bei Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbaulastträger der L 590 (Borghorster Straße) in jedem Einzelfall zu beteiligen. Dies gilt auch für freistehende Werkanlagen außerhalb der 20m-Zone.

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 Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 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.

2. Kampfmittel

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.

3. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen sind in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zulässig.

4. 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.

5. Baumschutz

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

6. 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.

7. Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden 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.

8. Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 590 im Süden und der Kreisstraße 53 im Osten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbaulastträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

9 Gewerbelärm

Die dargestellte Gewerbelärsituation führt nicht zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Dies wird durch Auflagen für die Baugenehmigungen erreicht. Die Auflagen für die Baugenehmigungen sind in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan aufgeführt (IPW Ingenieurplanung Wallenhorst - Berichtsnummer: SC218307.01 vom 28.02.2019).

10. Gestaltung der Werbeanlagen

Werbeanlagen, die sich auf die Fernstraße L 590 (Borghorster Straße) ausrichten unterliegen gemäß Fernstraßengesetz den Auflagen der Baubeschränkungszone.

11. Nachtanlieferung

Die schalltechnische Beurteilung zu diesem Bebauungsplan setzt als Vorgabe an, dass eine Nachtanlieferung (22:00 bis 6:00 Uhr) der gewerblichen Betriebe durch Lastkraftwagen nicht erfolgen kann.

12. Versorgungsanlagen

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

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

PFLANZLISTE - AUSWAHLLISTE HEIMISCHER GEHÖLZE

Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Liste Nr. 3: Sträucher

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehdorn
Frangula alnus - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Salix aurita - - Ohrweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball