

Bebauungsplan Nr. A 13

"Albersloh, GE-Ost, Buschkamp Nord"

Satzungsbeschluss · Stand August 2009

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß §§ 1 - 11 und §§ 16 - 21a BauNVO

a) In den Gewerbegebieten sind durch die Festsetzungen in der Planzeichnung Betriebe der Abstandsklassen gemäß **Abstandliste 2007** nur eingeschränkt zulässig. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.

b) **Einzelhandelsbetriebe** sind nur eingeschränkt zulässig.

1) Ausgeschlossen wird der **Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten** nach der folgenden „Sendenhorster Sortimentsliste“:

Übersicht der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente:

Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tee, Tabakwaren etc.)

Reformwaren

Back- und Konditoreiwaren, Fleischwaren

Getränke

Drogeriewaren (Kosmetika, Körperpflege, Putz- und Reinigungsmittel)

Parfümerie- und Kosmetikartikel

Pharmazeutische Artikel

Zeitschriften und Zeitungen

Schnittblumen

Bücher, Antiquariat,

Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel

Bekleidung / Wäsche,

Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren,

Wäsche und Miederwaren, Bademoden

Baby- und Kinderartikel (ohne Kinderwagen)

Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme

Glas, Porzellan, Feinkeramik

Hausrat, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren,

Geschenkartikel

Spielwaren, Hobby- und Bastelartikel im weitesten Sinne

Musikinstrumente und Zubehör

Sammlerbriefmarken und -münzen,

Pokale, Sportpreise

Sportbekleidung und -schuhe

Sportartikel und -kleingeräte

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Campingartikel und -zubehör

Jagd- und Angelartikel, Waffen

Kunstgegenstände, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen

Gardinen, Heimtextilien, Dekostoffe

Teppiche (Einzelware)

Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte,

Staubsauger, Bügeleisen, Näh- und Strickmaschinen etc.)

Unterhaltungselektronik und Zubehör

Telekommunikation und Zubehör

Bild- und Tonträger

Foto und Zubehör

Computer und Zubehör

orthopädische Artikel und Sanitätsbedarf

Hörgeräte

Optikartikel

Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck

Bebauungsplan Nr. A 13

"Albersloh, GE-Ost, Buschkamp Nord"

Satzungsbeschluss · Stand August 2009

- 2) Zulässig ist der **Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten** nach der folgenden „Sendenhorster Sortimentsliste“, soweit keine Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) 2. und 3. BauNVO zu erwarten sind. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen.

Übersicht der nicht zentrenrelevanten Sortimente:

Rollläden, Markisen

Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)

Antiquitäten

Gartenmöbel und Polsterauflagen

Bettwaren (Matratzen und übrige Bettwaren)

Sportgroßgeräte

Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen etc.) (weiße Ware)

Leuchten und Lampen, Leuchtmittel

Bauelemente, Baustoffe

Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse

Bodenbeläge/Teppiche (Auslegeware)

Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren

Elektroartikel und -installationsmaterial

Farben, Lacke

Fliesen

Gartengeräte, Pflanzen, Pflanzgefäße, Saatgut

Holz

Kamine und Kachelöfen

KFZ- und Motorradzubehör

Maschinen und Werkzeuge

Tapeten

Bad, Sanitäreinrichtungen und -zubehör

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Kinderwagen

- 3) **Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder handwerklichen Betrieben** können ausnahmsweise auch mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet sowie flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist und sie in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion oder Dienstleistung steht.

c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur in den besonders ausgewiesenen Flächen ausnahmsweise zulässig, ansonsten unzulässig.

d) Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden die nachfolgenden **Nutzungsarten** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes generell und ausnahmslos ausgeschlossen:

- die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 zulässigen **Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter**, wie zum Beispiel Bordelle und bordellartige Betriebe
- die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen **Vergnügungsstätten** (damit auch Spielhallen)
- die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 zulässigen **Anlagen für sportliche Zwecke**

Bebauungsplan Nr. A 13

"Albersloh, GE-Ost, Buschkamp Nord"

Satzungsbeschluss · Stand August 2009

- e) Die **Gesamthöhe der baulichen Anlagen** wird, gemessen ab Oberkante zugehöriger Erschließungsstraße, auf 12,00 m begrenzt. Ausgenommen von der Höhenbegrenzung sind Fernmeldeanlagen.
- f) Der **Grad der Versiegelung** inkl. Zufahrten, befestigter Flächen etc. wird im Gewerbegebiet auf 80 % festgesetzt, um die Funktion der Niederschlagswasserbeseitigung über Mulden sicherzustellen. Dieses entspricht der maximal zulässigen Grundflächenzahl in Gewerbegebieten nach § 17 BauNVO.

2. Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB

In den Gewerbegebieten sind die Gebäude in der offenen Bauweise zu errichten.

3. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 23 (5) BauNVO

Garagen, Carports, Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, aber nicht in den festgesetzten Grünflächen zulässig.

4. Regenwasserbehandlung/-beseitigung gemäß § 9 (1) 14 BauGB (siehe auch Hinweis Nr. 6)

In den Gewerbegebieten ist anfallendes Regenwasser von Dachflächen sowie von versiegelten Hof- und Verkehrsflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu belassen und einer Versickerung auf dem Grundstück zuzuführen oder entsprechend der Ortssatzung zu nutzen. Je nach Betrieb ist eine Vorklärung erforderlich. Die "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004" sowie das „Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, April 2005“ sind zu beachten.

Für die Versickerung des Regenwassers ist vor Verlegung der Entwässerungsleitungen und Nutzung der Versickerungsmulde ein Erlaubnisantrag zur Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer in vierfacher Ausfertigung beim Kreis Warendorf - Amt für Umweltschutz – einzureichen.

Ein Ablauf von Niederschlagswasser privater Hof- und Verkehrsflächen auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist durch geeignete bauliche Maßnahmen auszuschließen (z. B. durch entsprechendes Gefälle, Hochbord o. ähnliches).

5. Wasserwirtschaft gemäß § 9 (1) 16 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Gewerbeflächen sind Anlagen für die Regenwasserversickerung, -klärung und -rückhaltung zulässig.

Eine unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser ist angesichts des zu geringen Grundwasserabstandes ausgeschlossen.

Bebauungsplan Nr. A 13

"Albersloh, GE-Ost, Buschkamp Nord"

Satzungsbeschluss · Stand August 2009

6. Grünflächen, Pflanzungen gemäß § 9 (1) 25 BauGB

- a) Die Fläche mit dem Pflanzgebot „**Hecke**“ ist mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (Bäume und Sträucher, siehe auch Hinweis Nr. 5 „Pflanzliste“) mit einem Pflanzabstand von höchstens 1,0 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen. Eine Geländeaufwallung bis zu einer maximalen Höhe von 1,80 m kann in die Anpflanzung integriert werden. Die Vegetation ist bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

- b) Auf der Westseite des Gewerbegebietes ist ein „**Eingrünungswall**“ zulässig. Der Wall darf maximal eine Höhe von 5 m über derzeitigem Geländeniveau aufweisen. Wenn dieser Wall ausgeführt wird, ist er mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (nur Sträucher und geringwüchsige Bäume, siehe auch Hinweis Nr. 5 „Pflanzliste“) vollflächig zu bepflanzen.

7. Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB

In der Fläche mit der Bezeichnung „**Waldsaum**“ sind folgende Auflagen zu beachten:

- a) Eine gewerbliche Nutzung der Flächen (Lager, Abstellflächen, Nebenanlagen, Wege oder ähnliches) ist unzulässig, die Flächen sind davon vollständig freizuhalten und unbefestigt zu belassen.

- b) Die vorhandenen Gehölze, Hecken und Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Aufschüttungen und Versiegelungen im Kronentraufbereich (auch der Gehölze benachbarter Flächen) sind unzulässig.

- c) Die Flächen müssen mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (nur Sträucher und geringwüchsige Bäume, siehe auch Hinweis Nr. 5 „Pflanzliste“) fachgerecht bepflanzt werden. Die Bepflanzung ist in der Höhe abgestuft zum Waldrand vorzunehmen. Die Vegetation ist bei Abgang, Krankheit oder Schaden gleichwertig zu ersetzen.

Bebauungsplan Nr. A 13

"Albersloh, GE-Ost, Buschkamp Nord"

Satzungsbeschluss · Stand August 2009

Hinweise

1. Bodendenkmale

- a) Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- b) Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt Sendenhorst als Untere Denkmalbehörde (Tel. 02526/303-131) sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- c) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren 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. Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenversiegelung ist so gering wie möglich auszuführen.

3. Schutz des Waldes und der Einzelbäume

Bei Baumaßnahmen im Bereich der bestehenden Gehölze und Einzelbäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten, insbesondere sind die Kronen-Traubbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronen-Traubbereich z. B. durch Aufschüttung, Verdichtung, Befahren, Leitungsbau und ähnlichem ist zu vermeiden.

Auf der Ostseite des Bebauungsplanes ist der nahe Waldrand von den Eigentümern der Gewerbegrundstücke mit besonderer Sorgfalt zu beachten. So sollten zur Vermeidung von Schäden durch umstürzende Bäume keine empfindlichen Anlagen oder Geräte im Nahbereich des Waldes errichtet bzw. gelagert werden. Als Sturzschadensbereich ist die Baumkronenhöhe zuzüglich eines Astbruchbereiches von mindestens 5 m zu erwarten. Des Weiteren sollten zur Verringerung der Waldbrandgefahr in einem Abstand von 35 m vom Waldrand keine leichtentzündlichen Stoffe, Abgasanlagen von Feuerstätten oder Materialien mit erhöhten Brandlasten auf den Gewerbegrundstücken errichtet bzw. gelagert werden. Auch der Umgang mit offenem Feuer ist in diesem Bereich zu unterlassen.

4. Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch

In Anlehnung an § 64 Abs. 1 Landschaftsgesetz NRW ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit, d. h. außerhalb des Zeitraums vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres, vorzunehmen.

5. Pflanzliste zu den Textliche Festsetzungen Nr. 6 und 7

Standortgerechte, heimische Laubgehölze: Eiche, Buche, Ahorn, Birke, Hainbuche, Hasel, Salweide, Ohren-Weide, Grauweide, Weißdorn, Schwarzdorn, Hartriegel, Heckenkirsche, Stachelbeere, Purpurweide, Eberesche, Schlehe, Hundsrose, Schneeball, Vogelbeere, Faulbaum, Brombeere und ähnliches.

Bebauungsplan Nr. A 13

"Albersloh, GE-Ost, Buschkamp Nord"

Satzungsbeschluss · Stand August 2009

6. Regenwasserversickerung (s. a. Textliche Festsetzung Nr. 4)

Für die vorgeschriebene Regenwasserversickerung auf den jeweiligen Grundstücken können angesichts des relativ hohen Grundwasserstandes nur flache Mulden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ausgebildet werden.

Nach den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, Runderlass des MUNLV vom 26.05.2004“ sowie gemäß dem "Arbeitsblatt DWA-A 138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlag, April 2005" ist das Niederschlagswasser von Hof- und Verkehrsflächen, sowie Dachflächen mit unbeschichteten Metallen als schwach oder stark belastet anzusehen. Es ist gegebenenfalls eigenverantwortlich auf den jeweiligen Grundstücken vorzubehandeln. Der Nachweis zur unbedenklichen Versickerung des Niederschlagswassers ist im Rahmen des Erlaubnisverfahrens zu führen.

Für die Planung der Niederschlagsentwässerung erforderliche Grundlagendaten sind dem „Erläuterungsbericht zur Planung und möglichen Ausführung der privaten Versickerungsanlagen im Bebauungsplan-Bereich Albersloh, GE-Ost, Buschkamp-Nord“ zu entnehmen.

7. Schmutzwasserbehandlung

Das anfallende Schmutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären (s. § 5 der Entwässerungssatzung der Stadt Sendenhorst).

8. Kampfmittelvorkommen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt teilweise innerhalb eines Bombenabwurfgebietes im Zweiten Weltkrieg. Eine Detektion der Fläche wird parallel zum Bebauungsplanverfahren beauftragt. Bei Baugründeingriffen ist nach den Vorgaben der Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung vorzugehen.

9. Landwirtschaftliche Emissionen

Aufgrund der Ortsrandlage des Bebauungsplanes ist grundsätzlich mit Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus den landwirtschaftlichen Nutzungen im näheren Umfeld zu rechnen.

10. Grundwasser

Der Grundwasserleiter ist vor Schadstoffeintrag bei den Bauvorhaben mit besonderer Vorsicht zu schützen, da der Grundwasserflurabstand weniger als 2 m beträgt. Der zeitweilig hohe Grundwasserstand ist bei einer Gründung und Unterkellerung zu beachten.

Bebauungsplan Nr. A 13

"Albersloh, GE-Ost, Buschkamp Nord"

Satzungsbeschluss · Stand August 2009

Rechtsgrundlagen

1. Bundesrecht:

Baugesetzbuch in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

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)

Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 02.05.1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 213 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407)

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)

2. 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 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)

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)

Landesforstgesetz für das Land NRW (LFoG) in der Neufassung vom 24. April 1980 (GV NRW S. 546 / SGV NRW 790), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Dezember 2007 (GV. NRW. S. 662)

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)

Abstanderlass 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**