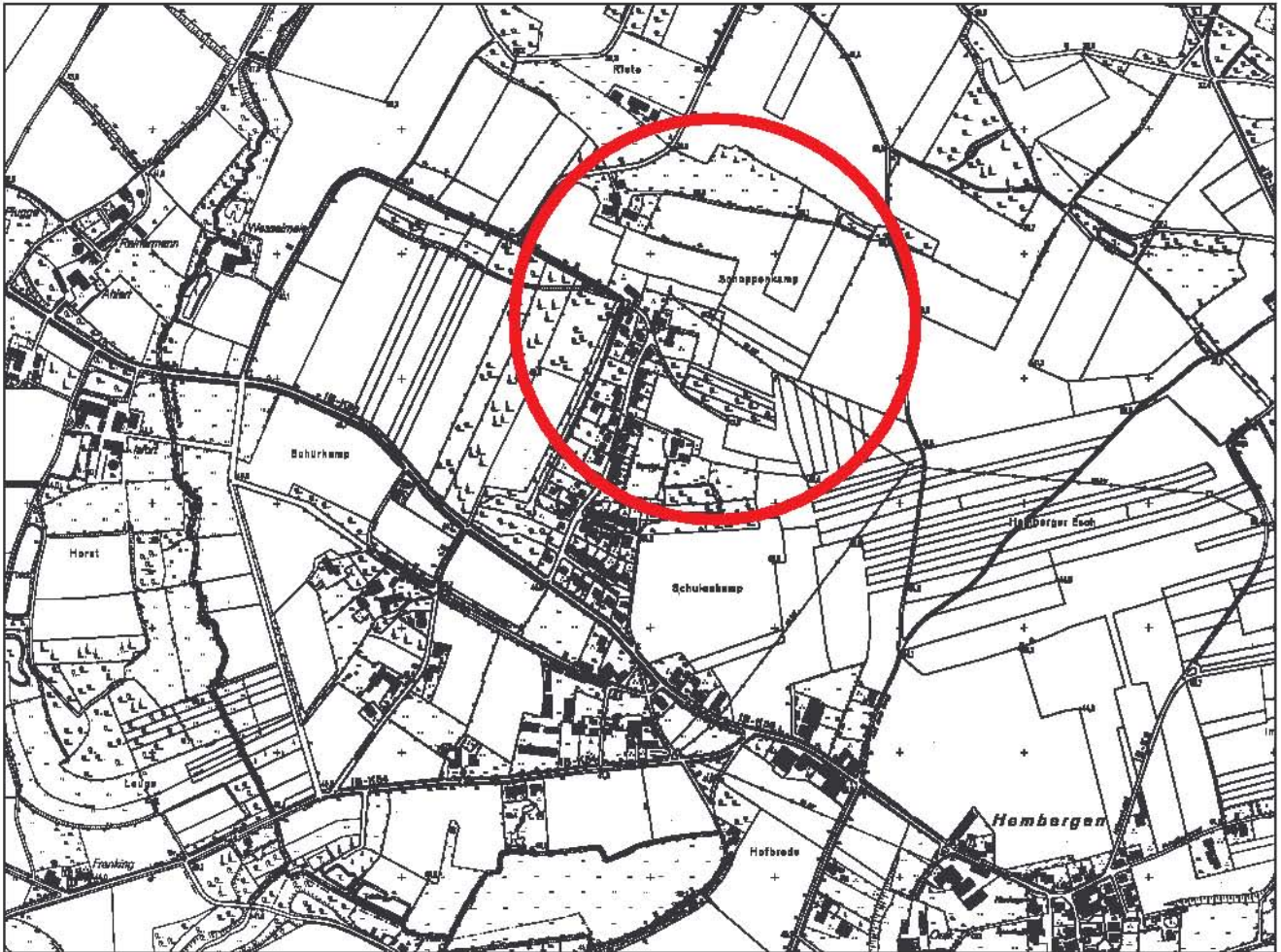


Übersicht 1:10.000



**Stadt
Emsdetten**

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

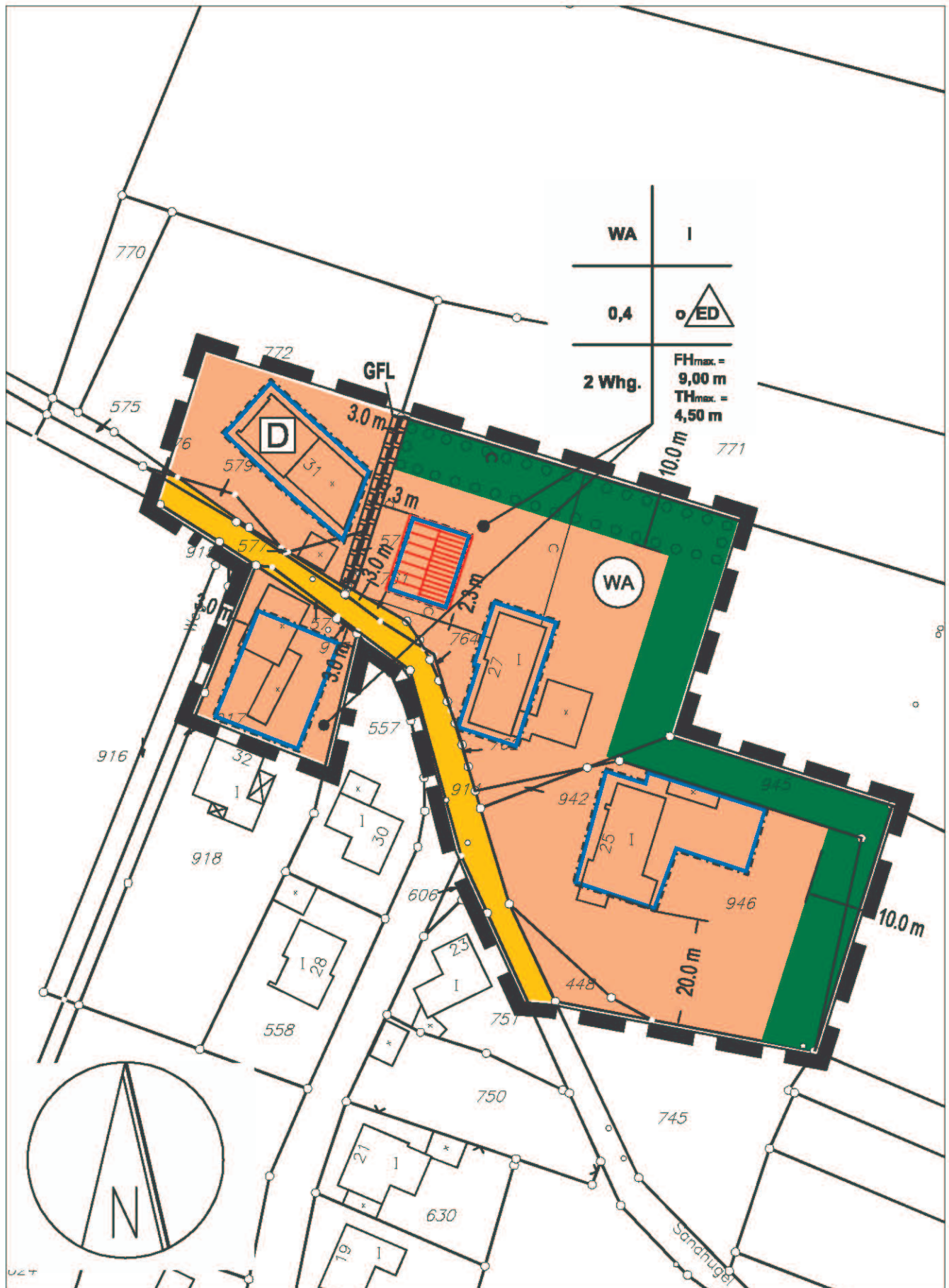
Bebauungsplan Nr. 1 " Stautenberg "

5. Änderung

Maßstab :	1 : 1000
Planungsstand :	Satzungsbeschluss
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	05.08.2005
Bearbeitet :	Michael Kellersmann Simone Brüffer

Bebauungsplan Nr. 1

"Stautenberg", 5. Änderung



Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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



Allgemeine Wohngebiete
siehe textliche Festsetzungen A Nr.1

Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



Zahl der Vollgeschosse-als Höchstmaß



Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzungen A Nr. 2



Grundflächenzahl

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



Baugrenze



Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



offene Bauweise

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Private Grünfläche

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes Nr. 1 "Stautenberg", 5. Änderung
(§ 9 Abs.7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende
Flächen zu Gunsten der Stadtwerke Emsdetten GmbH

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.1 BauGB)



Vorhandene Flurstücksgrenze



Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



geplantes Gebäude mit Satteldach

Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V mit § 9 (4) BauGB



Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzungen A Nr. 2

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs.4 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 1 "Stautenberg", 5. Änderung

I. Rechtsgrundlagen

1. BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
2. BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW. S. 256 / SGV. NW. 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NW. S. 439 / SGV. NW. 2129).
3. BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
4. GO NW in der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NW S. 160).
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

A Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4-6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V. mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Die höchstzulässige Firsthöhe (FH max.) ist entsprechend der Kennzeichnung im Plan auf 9 Meter festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberer Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform die Oberkante des Firstes bzw. der oberste Abschluss der Wand

3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 (1) Nr. 10 und 25 BauGB)

Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit standortheimischen, bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen und bei Abgang mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften

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

1. Außenwandflächen

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.

2. Dachform

Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern sowie mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° auszubilden.

3. Dacheindeckungen

Alle Dächer sind mit unglasierten, nicht glänzenden roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln), Dachsteinen, Schiefer oder Schindeln einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dacheindeckungen und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

4. Dachausbildung

Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal ½ der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.

5. Traufe

Die zulässige Traufhöhe (TH max.) ist entsprechend der Kennzeichnung im Plan mit 4,50 m festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses; oberer Bezugspunkt ist der Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

6. Sockel

Die Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen.

7. Garagen/Stellplätze

Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptbaukörpern zu gestalten.

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes sind Ordnungswidrigkeiten nach § 84 BauO NRW und können mit einem Bußgeld geahndet werden.

C Hinweise

Bodendenkmale

Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)).

Hinweise auf Bodendenkmale geben beispielsweise alte Steinsetzungen, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW).

Baumschutzsatzung

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

Niederschlagwasser

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und der Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten.

Das Niederschlagwasser der privaten Grundstücke wird über die Niederschlagswasserkanalisation ortsnah in ein Nebengewässer des Walgenbaches eingeleitet.

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation. Bei Bedarf erfolgt die Einleitung in die Kanalisation über Druckentwässerungsanlagen.

Geruchseinwirkungen

Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben kann es im Plangebiet zu Geruchseinwirkungen kommen.

Diese werden als nicht erheblich beurteilt, da die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten werden.

Pflanzliste

Standortgerechte, heimische Bäume sind u.a.:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Weide	Salix spec. (nur am Gewässer)
Hochstämmige Obstgehölze	

Standortgerechte, heimische Sträucher sind u.a.:

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Faulbaum	Frangula alnus
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyn