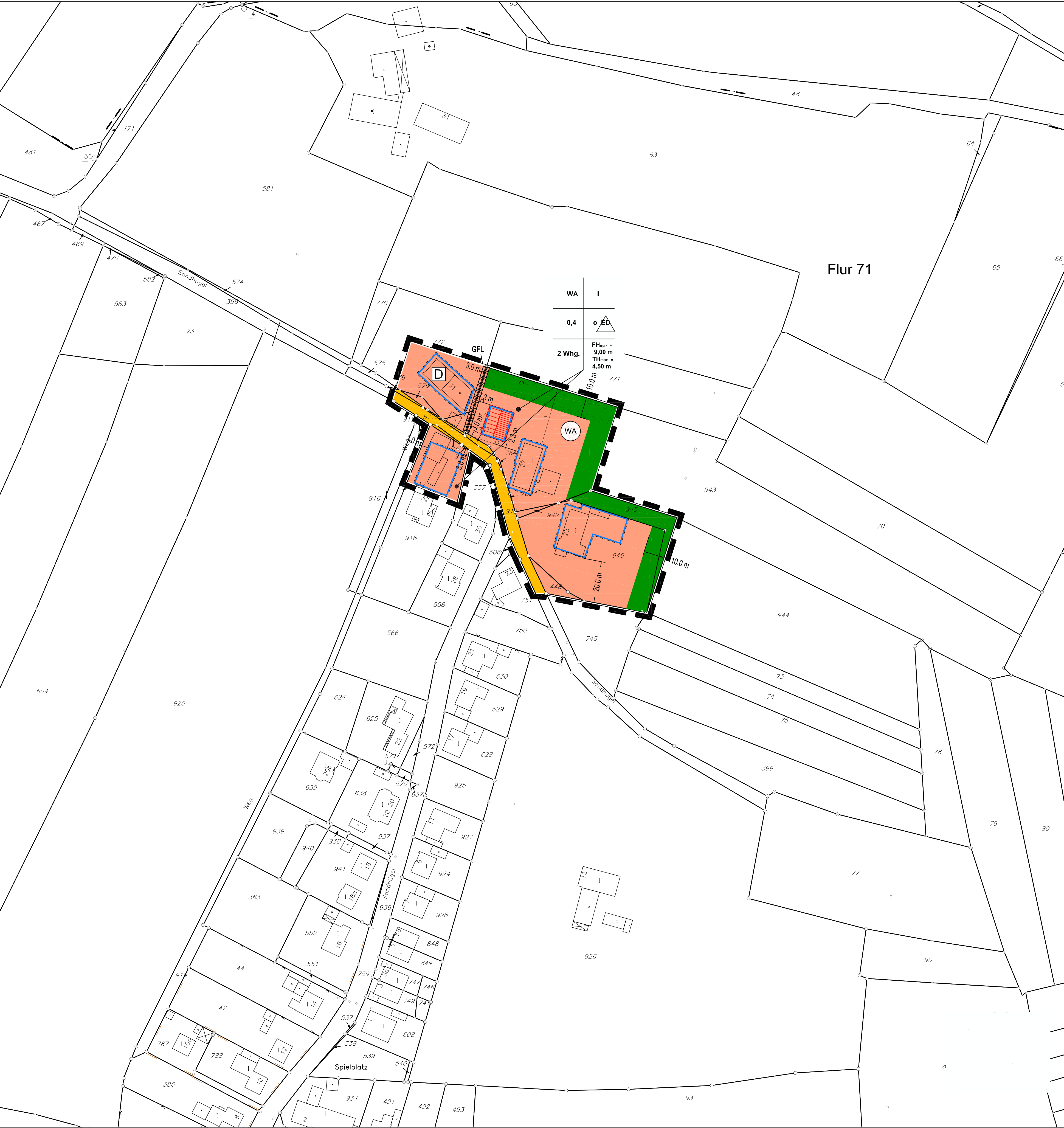


Bebauungsplan Nr. 1
"Stautenberg", 5. Änderung



Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

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

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

- Baugrenze
- Nur Einzelhäuser 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, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- 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 Stadwerke Emsdetten GmbH

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

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- geplantes Gebäude mit Satteldach

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

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die demDenkmalschutz unterliegen

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 1 "Stautenberg", 5. Änderung

1. Rechtsgrundlagen

- 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).
- 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).
- 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).
- 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).
- 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 höchstzulässigen 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 2 Wohneinheiten zulässig.

4. Flächen zum Anpflanzen und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Blumen und Strüchern (§ 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 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 sind mit Sattel-, Wal- oder Pultdächern sowie mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° auszubilden.

3. Dachendeckungen
Alle Dächer sind mit unglasierten, nicht glänzenden roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen Dachplatten (Ziegeln), Dachsteinen, Schiefer oder Schindeln einzudecken. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und/oder energiesparende Dachdeckungen (z.B. begrünte Dachendeckungen und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

4. Dachausbildung
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Ortsgang entfernt sein.

5. Traufe
Die zulässige Traufhöhe ist entsprechend der Kennzeichnung im Plan mit 4,50 Meter 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 Verfallungen 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, Einzelründe, Veränderungen und Verfallungen 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 Behalten der betroffenen Grundstücke zu gestalten, 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.

Niederschlagswasser

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

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
- Welde 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
- Hartnagel Cornus sanguinea
- Hasel Corylus avellana
- Hundrose Rosa canina
- Kreuzdorn Rhamnus catharticus
- Pfaffenhütchen Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)
- Salweide Salix caprea
- Sandorn Hippophae rhamnoides
- Schlehe Prunus spinosa
- Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Vogelbeere, Eberesche Sorbus aucuparia
- Wasser-Schneeball Viburnum opulus
- Weißdorn Crataegus monogyna

Übersicht 1:10.000



Stadt Emsdetten

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48265 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

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Stand der Planunterlage: 05.08.2008
Emsdetten, 17.09.2008

gez. Barenkamp
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 02.12.2004 die Aufstellung der Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss ist am 10.12.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden .

Emsdetten, 17.09.2008

gez. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 20.12.2004 bis 07.01.2005 stattgefunden.

Emsdetten, 17.09.2008

gez. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 03.03.2005 beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszulegen.

Emsdetten, 17.09.2008

gez. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.04.2005 bis 25.05.2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, 17.09.2008

gez. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB hat in der Zeit vom 25.04.2005 bis 25.05.2005 stattgefunden.

Emsdetten, 17.09.2008

gez. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 27.09.2005 diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, 17.09.2008

gez. Moenikes
Bürgermeister

gez. Osterholt
Schriftführer

gez. Moenikes
Bürgermeister