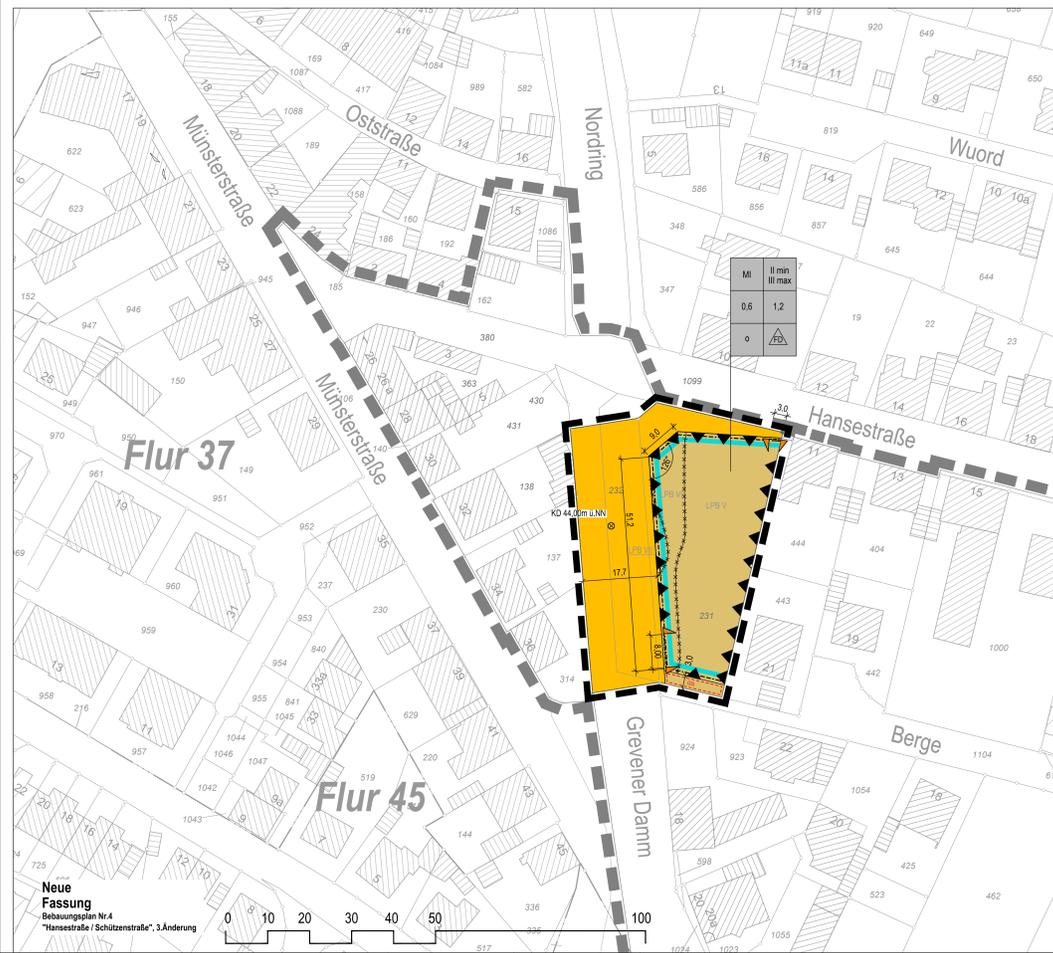
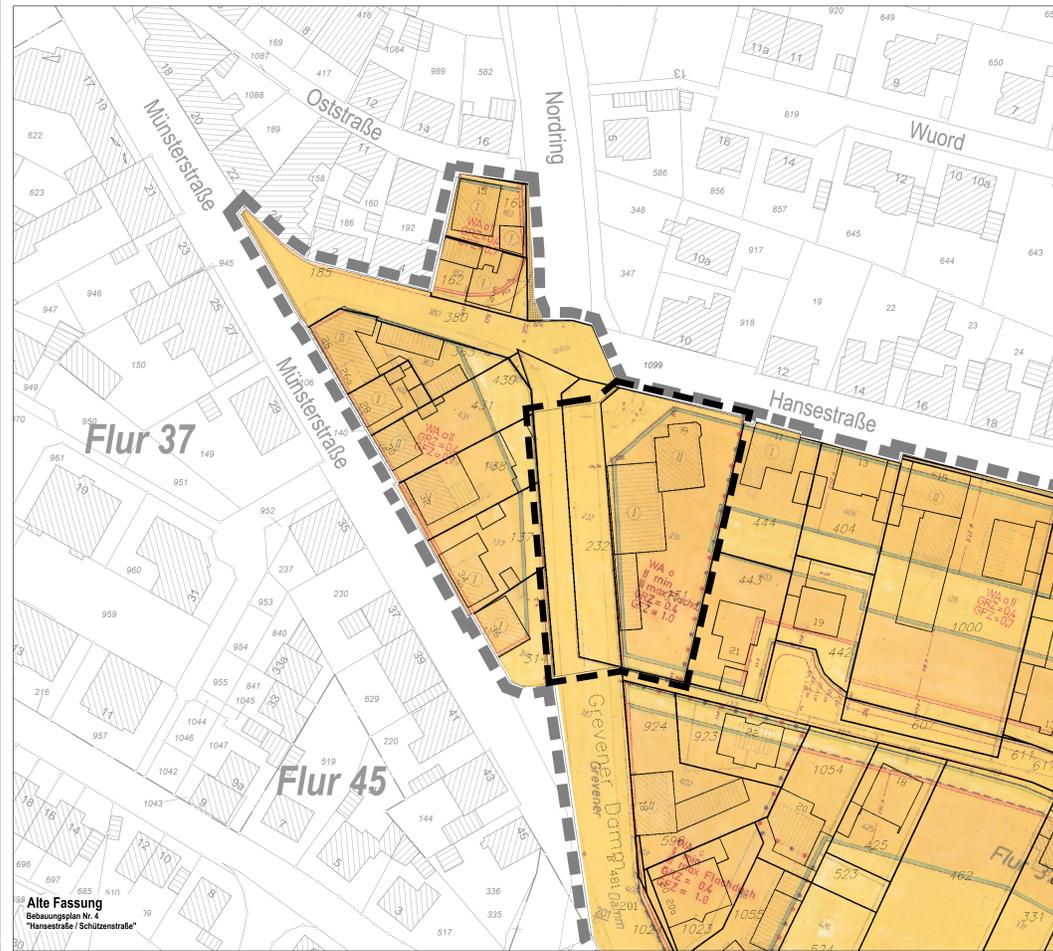


Bebauungsplan Nr. 4 "Hansestraße / Schützenstraße", 3. Änderung



Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

Mischgebiet

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

ll min
ll max
0,6
GRZ
GRZ-0,4
GRZ-1,0
Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß

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

o offene Bauweise
Flachdach
Baugrenze

Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Streifenverkehrsfläche
Eintrittsbereich

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hansestraße / Schützenstraße"

Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hansestraße / Schützenstraße"

Gemeinschaftsstellplätze

Bereauung in Meter

Nutzungshöhe

Umgrünung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Abgrenzung Lärmpegelbereiche (LPB)

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
Flurstücksgrenze, -nummer
Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

Planzeichenerläuterung für die alte Fassung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Hansestraße / Schützenstraße"

Baugrenze
Baulinie
Straßenbegrenzungslinie
Allgemeines Wohngebiet
offene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse als Mindest- oder Höchstmaß
Grundflächenzahl
Geschossflächenzahl
Flachdach

Bebauungsplan Nr. 4, "Hansestraße / Schützenstraße", 3. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 7 BauNVO

1.1 Mischgebiet (M)
Auf Grundlage des § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem Mischgebiet die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergrünungsanlagen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.

1.2 Mischgebiet (M)
Auf Grundlage des § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind in dem Mischgebiet im Erdgeschoss die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 3 allgemeinen Wohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

1.3 Mischgebiet (M)
Auf Grundlage des § 1 Abs. 9 BauNVO ist in dem Mischgebiet Wohnungsprostitution ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

2.1 Gebäudehöhe
Zur Bestimmung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen wird die in der Planzeichnung gekennzeichnete Kanaldeckelhöhe auf dem Grever Dam in Höhe des Vorhabengrundstückes mit 44,00 m i.ü.N.N. als untere Bezugshöhe festgesetzt.

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 4 BauGB auf 13,00 m (Oberkante Attika) begrenzt. Untergrenzte Bauteile (z.B. zur Abgasentstörung, Entlüftung, etc.) haben hiervon ausgenommen zu sein und dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

3. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (i.S.v. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Lärmschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (R)
In den im Plan gekennzeichneten Lärmschutzbereichen (Lärbz V - VII) sind für die Außenwände von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hier sind die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. R_{w, res}) durch die Außenbauteile (Wand, Fenster, Lüftungslage, Dächer, etc.) einzuhalten:

Erforderliche bewertete Schalldämmmaße R_{w, res} in dB

Lärmpegelbereich (LPB) V:
• Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume, etc. 45 dB
• Büroräume, etc. 40 dB

Lärmpegelbereich (LPB) VI:
• Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume, etc. 50 dB
• Büroräume, etc. 45 dB

Lärmpegelbereich (LPB) VII:
• Büroräume, etc. 50 dB

4.2 Lärmschutz von Schlafräumen
Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist der Einbau von schalldämmten Lüftungssystemen vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern dürfen. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett strahlungsgegenwärtigen Fassaden. Alternativ kann auf schalldämmte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gültigen Einzelnachweis verzichtet werden.

4.3 Lärmschutz von Außenwohnbereichen
Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien etc. sind mit zusätzlichen lärmschmüdenden Maßnahmen, z.B. Verglasung, zu versehen, sofern sie nicht im Schallschatten der dazugehörigen Gebäude errichtet werden.

5. 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 Entwasserung der Grundstücke auf der Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung vom 05. März 2014 (Erwässerungssatzung) in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundstücke der Behaltungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entgegen den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren (RStE, 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. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen
1.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der jeweiligen Leistung zulässig.
1.1.2 Werbeanlagen an der Stelle der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika unzulässig.
1.1.3 Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

1.2 Werbeanlagen als Dachaufbauten
Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

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

Rechtsgrundlagen Rechtsstand: 13.10.2016

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 Zehnte Zuständigkeitsanpassung/vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 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. Juli 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. 296), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrens und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)

Hinweise

1. BODENKONTAMINATIONEN
Bei Bodeneingriffen können Bodenkontaminationen (kulturgeborene Bodenkontaminationen, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfarbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Referat für Bodenkundepflege, Münster (Tel.: 0251/2165-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 18 DtschG).

2. Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdarbeiten auf eine außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bundesbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Bodenkontaminationen
Im Zusammenhang mit dem Rückbau der Tankstelle und der Ertüchtigung des Werkstattbetriebs wurden im Plangebiet bereits Bodenuntersuchungen vorgenommen. Sie zeigten keine sanierungswürdigen Belastungen des Bodens.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsintensitäten, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bundesbehörde (Tel.: 0251/69-2973), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bundesbehörde abzustimmen.

4. Baugrund, Boden und Wasser
Der grundwasserbeeinflusste sandige Boden lagert über fluvial abgeleiteten Substraten (Uferwall, Niederlassensande des Eisenerischen Märlenbachs und der Elm). Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogene Baugrunduntersuchungen, insbesondere im Hinblick auf Tragfähigkeit und des Setzverhaltens, zu ermitteln und zu bewerten.

5. Versorgungsanlagen
Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 45 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschrittigkeiten nach BauO NRW oder erhöhten Brandrisiken ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

6. Einseitnahme 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.

- Verfahrensvermerke**
- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 15.01.2016 übereinstimmen.
Emsdetten, den 12.04.2016
gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 - Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 27.08.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der zuvor genannte Beschluss ist am 01.09.2015 ortsbekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 14.04.2016
gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
 - In der Zeit vom 09.09. bis 23.09.2015 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
Emsdetten, den 14.04.2016
gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
 - Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.11. bis 30.12.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.
Emsdetten, den 14.04.2016
gez. Moerkes
Bürgermeister
gez. I.A. Osterhot
Schriftführer
 - Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 17.03.2016 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 15.04.2016
gez. Moerkes
Bürgermeister
 - Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 10/2016 am 24.03.2016 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 15.04.2016
gez. Moerkes
Bürgermeister

Übersicht M 1:10000

© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt, Vermessungs- und Katasteramt - S711006

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon: 02571 922-0
Fax: 02571 922-199
E-Mail: stadt@emsdetten.de

Stadt Emsdetten

**Bebauungsplan Nr. 4
"Hansestraße / Schützenstraße",
3. Änderung**

Maßstab: 1:500
Planungsstand: Entfassung
Planung: FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand: Juni 2016
Bearbeitet: Harald Pfeiferbröning
Marion Wilmer