

© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-, ST/1/2006

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

Stadt
Emsdetten



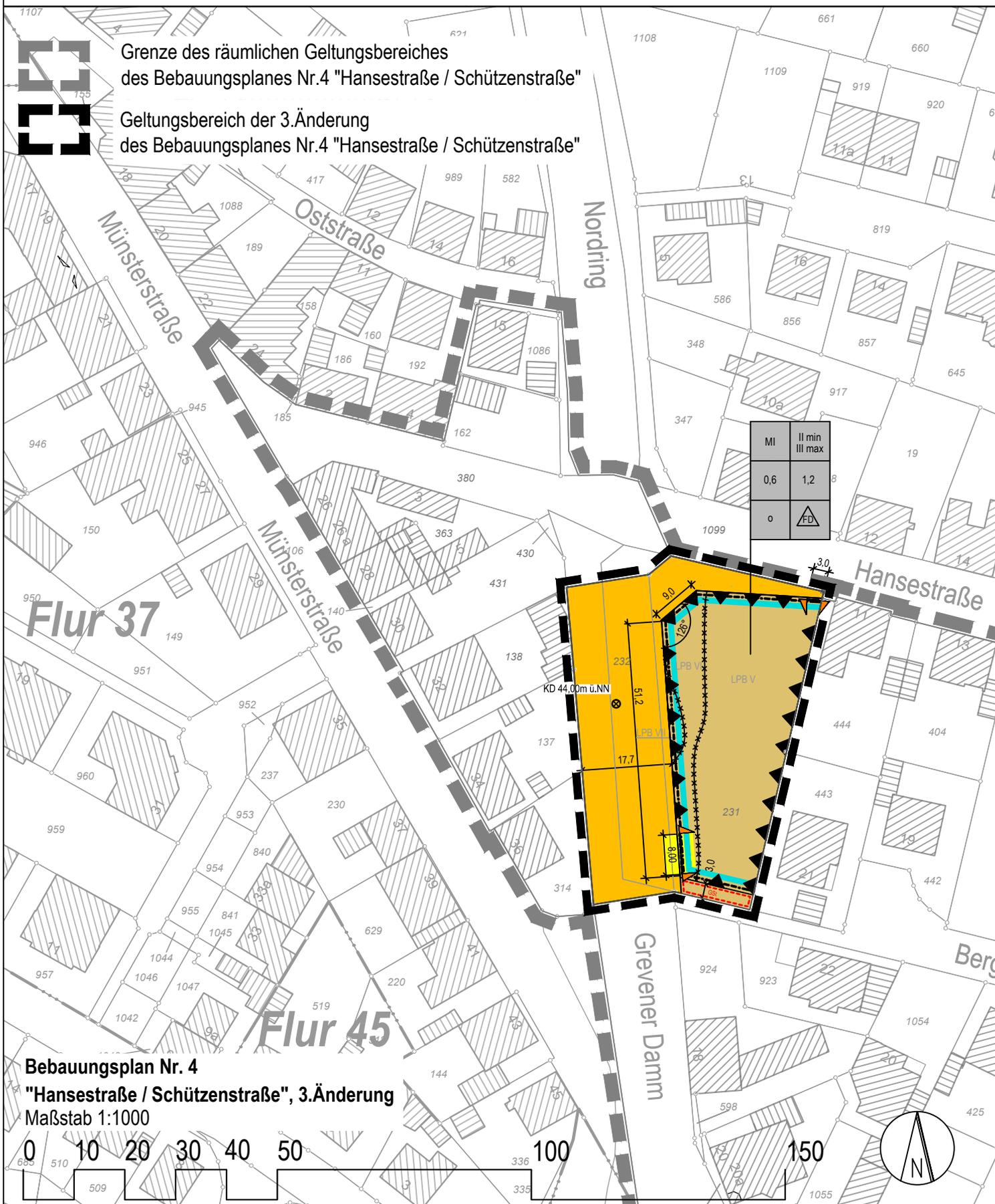

Bebauungsplan Nr.4 "Hansestraße / Schützenstraße" 3.Änderung

Maßstab :	1 : 1000
Planungsstand :	Fassung zum Satzungsbeschluss
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Januar 2016
Bearbeitet :	Harald Pfeifenbring Marion Wilmer

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

Stand: Januar 2016

Fassung zum Satzungsbeschluss



Bebauungsplan Nr. 4

Hansestraße / Schützenstraße", 3.Änderung

Stand: Januar 2016

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB



Mischgebiet

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

II min	Zahl der Vollgeschosse als Mindest-
III max	oder Höchstmaß
0,6	Grundflächenzahl GRZ
①,2	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß

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

o offene Bauweise



Flachdach



Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Einfahrtsbereich

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

Stand: Januar 2016
Fassung zum Satzungsbeschluss

Planzeichenerläuterung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Sonstige Planzeichen



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



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



Gemeinschaftsstellplätze



Bemaßung in Meter

MI	II min III max
0,6	1,2
o	FD

Nutzungsschablone



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



Abgrenzung Lärmpegelbereiche (LPB)



Markierung der Änderung zum Satzungsbeschluss

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge



vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer



vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenze,-nummer



KD 44,00m ü.NN

Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

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

Stand: Januar 2016

Fassung zum Satzungsbeschluss

Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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



Baugrenze



Baulinie



Straßenbegrenzungslinie

WA

Allgemeines Wohngebiet

o

offene Bauweise

II min

III max

Zahl der Vollgeschosse als Mindest-
oder Höchstmaß

GRZ=0,4

Grundflächenzahl

GFZ=1,0

Geschossflächenzahl

Flachdach

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 (MI)

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

1.2 Mischgebiet (MI)

Auf Grundlage des § 1 Abs.7 Nr.2 BauNVO sind in dem Mischgebiet im Erdgeschoss die gem. § 6 Abs.2 Nrn. 1 und 3 allgemein zulässigen Wohnnutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.

1.3 Mischgebiet (MI)

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 Grevener Damm in Höhe des Vorhabengrundstückes mit 44,00 m 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. Untergeordnete Bauteile (z.B. zur Abgasentsorgung, Entlüftung, etc.) bleiben hiervon unberührt und dürfen die maximale Gebäudehöhe überschreiten.

3. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

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

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

Bebauungsplan Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“, 3. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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 “ [6]

In den im Plan gekennzeichneten Lärmschutzbereichen (Lärmpegelbereiche (LPB) V - VII) sind für die Außenbauteile 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, Lüftungsanlage, 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 schallgedämmten Lüftungssystemen vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern dürfen. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett straßenabgewandten Fassadenseiten. Alternativ kann auf schallgedämmte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelnachweis verzichtet werden.

Bebauungsplan Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“, 3. Änderung

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

4.3 Lärmschutz von Außenwohnbereichen

Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone, Loggien etc. sind mit zusätzlichen lärmabschirmenden 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 Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung vom 05. März 2014 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechen 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. Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig.
- 1.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika unzulässig.
Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.
- 1.3 Unzulässig sind alle animierten Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen.

Bebauungsplan Nr. 4 „Hansestraße / Schützenstraße“, 3. Änderung

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 Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Bodenkontaminationen

Im Zusammenhang mit dem Rückbau der Tankstelle und der Einstellung des Werkstattbetriebes 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 Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-2573), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Baugrund, Boden und Wasser

Der grundwasserbeeinflusste sandige Boden lagert über fluvial abgelagerten Substraten (Uferwall, Niedertrassensedimente des Emsdettener Mühlenbaches und der Ems). 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 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.

6. Einsichtnahme 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.

Rechtsgrundlagen

Rechtsstand: 13.10.2015

1. Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 Zehnte ZuständigkeitsanpassungVo 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. 132), 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. 256) ,
zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des VerwaltungsverfahrensG und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)