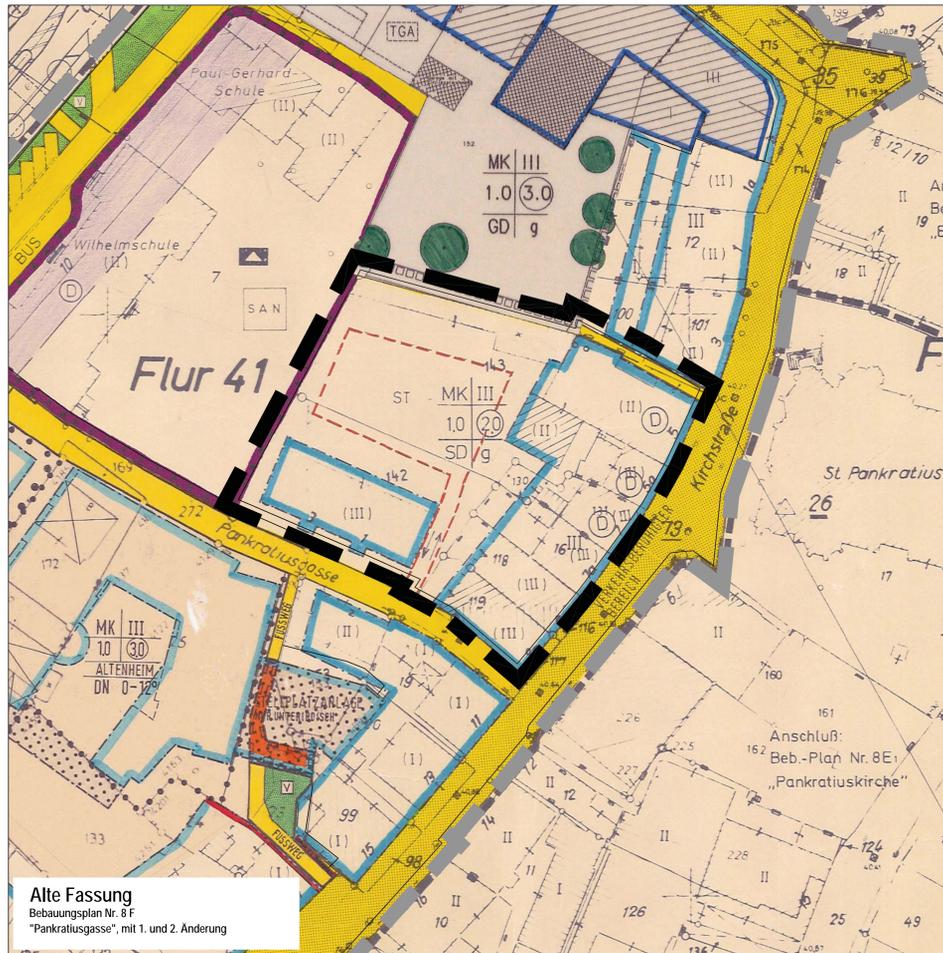


Bebauungsplan Nr. 8 F "Pankratiusgasse", 3. Änderung



Planzeichenerläuterung zur 3. Änderung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MK Kerngebiete

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

- 1.0 Grundflächenzahl
- 2.0 Geschößflächenzahl
- III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

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

- Baugrenze
- g geschlossene Bauweise

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 F, "Pankratiusgasse", 3. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 F, "Pankratiusgasse", mit 1. und 2. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- FD Flachdach
- SD Satteldach

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze - nummer
- Bemaßung in Meter
- Nutzungsschablone

Bebauungsplan Nr. 8 F „Pankratiusgasse“, 3. Änderung

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO und i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

1.1 Kerngebiet (MK)

- 1.1.1 In dem im Plan festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Anlagen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 der BauNVO unzulässig.
- 1.1.2 Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.3 Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO sind in den festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK 2 allgemein zulässig.
- 1.1.4 In dem Kerngebiet 1 (MK1) sind gem. § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO Wohnungen ausschließlich oberhalb des Erdgeschosses zulässig. Im Kerngebiet 2 (MK2) sind Wohnungen auch im Erdgeschoss zulässig.
- 1.1.5 In den festgesetzten Kerngebieten (MK1 und MK2) sind folgende Arten von Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen:
Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 I der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen; Wettbüros sowie Vorkauf- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

2. Überschreitung von Baulinien bzw. Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

Im Kerngebiet MK1 ist ein Überschreiten der Baugrenze in einer Tiefe von maximal 2,00 m ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um untergeordnete Bautelle, wie Treppentürme, Freitreppen, Aufzugsschächte, Erker, Balkone, Belüftungsschächte handelt, die fest mit dem Gebäude verbunden sind.

3. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb des festgesetzten Kerngebietes MK1 sind nicht in der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Pankratiusgasse zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 4.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh- und Fahrrechte sind zugunsten der Eigentümer und Besucher der direkt angrenzenden Grundstücke zu belasten.
- 4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte sind zugunsten der Eigentümer der direkt angrenzenden Grundstücke zu belasten.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 LGW 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 vom 17. Februar 2011 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend 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.

Hinweise

1. DENKMÄLER

Bei Bodensondierungen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Vorfindungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. KAMPMITTELVORKOMMEN

Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. BAUMSCHUTZSATZUNG

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

Während der Bauphase ist besonders achtsam mit dem nördlich angrenzenden und stadtbildprägendem Baum (Blutbuche) auf dem Flurstück 152 in der Flur 41 umzugehen. Bei Abgrabungen oder Tiefbauarbeiten muss dem Baum ausreichend Wasser zur Verfügung gestellt werden.

4. NUTZUNG REGENERATIVER ENERGIEN

Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollen nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen westlich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneinstrahlung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets, Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

5. EINSICHTNAHME IN DIE DER PLANUNG ZUGRUNDE LIEGENDEN VORSCHRIFTEN UND GÜTACHTEN

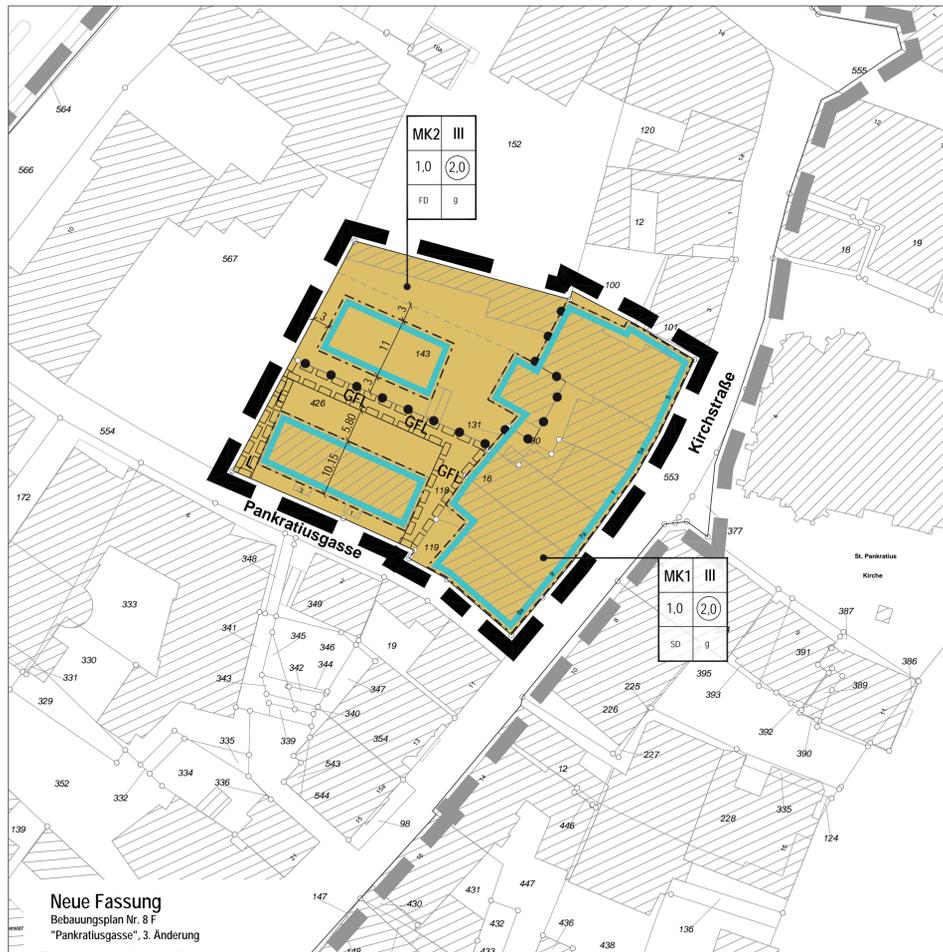
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

6. VERSÖRGENSANLAGEN

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasseranforderung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Es wird beschönigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 01.03.2014 übereinstimmen.
Emsdetten, den 16.09.2014
gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 31.03.2014 die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.
Der zuvor genannte Beschluss ist am 02.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 23.09.2014
gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 (2) Satz 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 10.06. bis 14.07.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Satz 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.
Emsdetten, den 23.09.2014
gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
4. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 30.09.2014 diese Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 07.10.2014
gez. Moenikes
Bürgermeister
gez. I.A. Richters
Schriftführerin
5. Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 27 am 10.10.2014 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 13.10.2014
gez. Moenikes
Bürgermeister

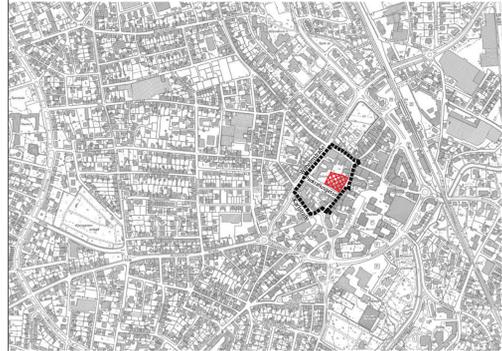


Rechtsgrundlagen

Stand: 30.06.2014

1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
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. Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes 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 vom 20. Mai 2014 (GV NRW S. 294)

Übersicht Maßstab 1 : 10.000



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt - ST1/2006

Stadt Emsdetten

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



Bebauungsplan Nr. 8 F "Pankratiusgasse", 3. Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Juli 2014
Bearbeitet :	Cristopher Althöfer Simone Voss