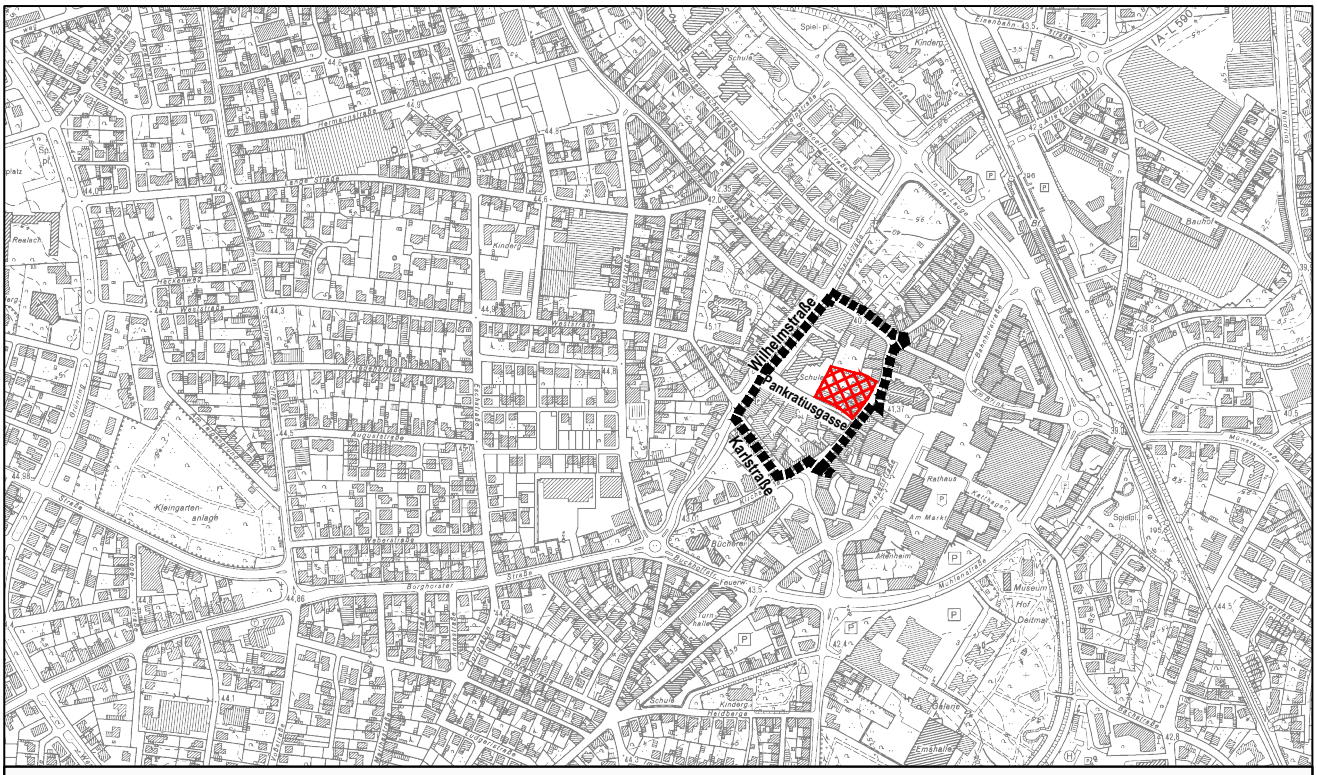
Übersicht Maßstab 1 : 10.000



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

Stadt Emsdetten

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

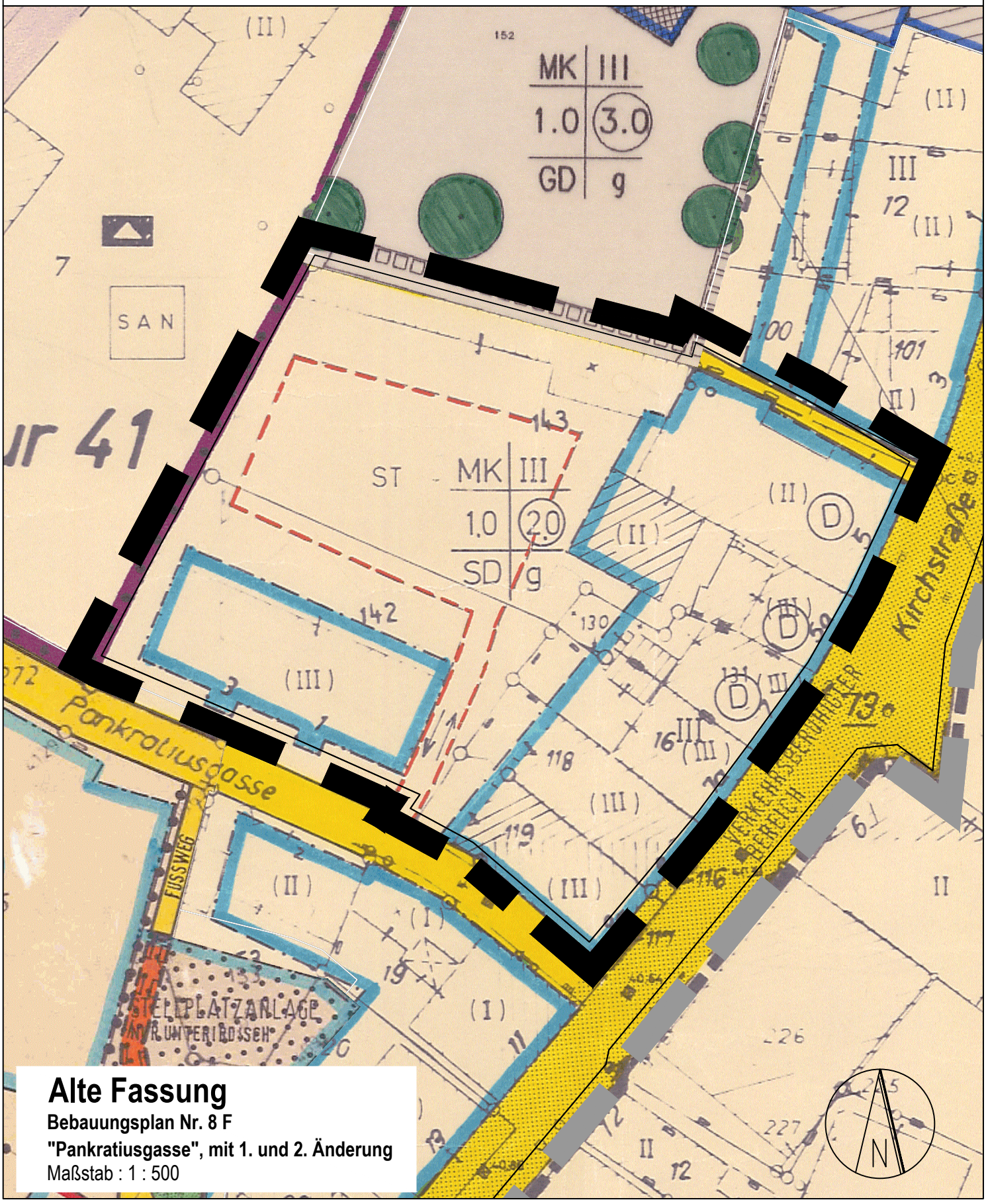
N

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

Maßstab :	-
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Juli 2014
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Simone Voss

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

Stand: Juli 2014
Endfassung

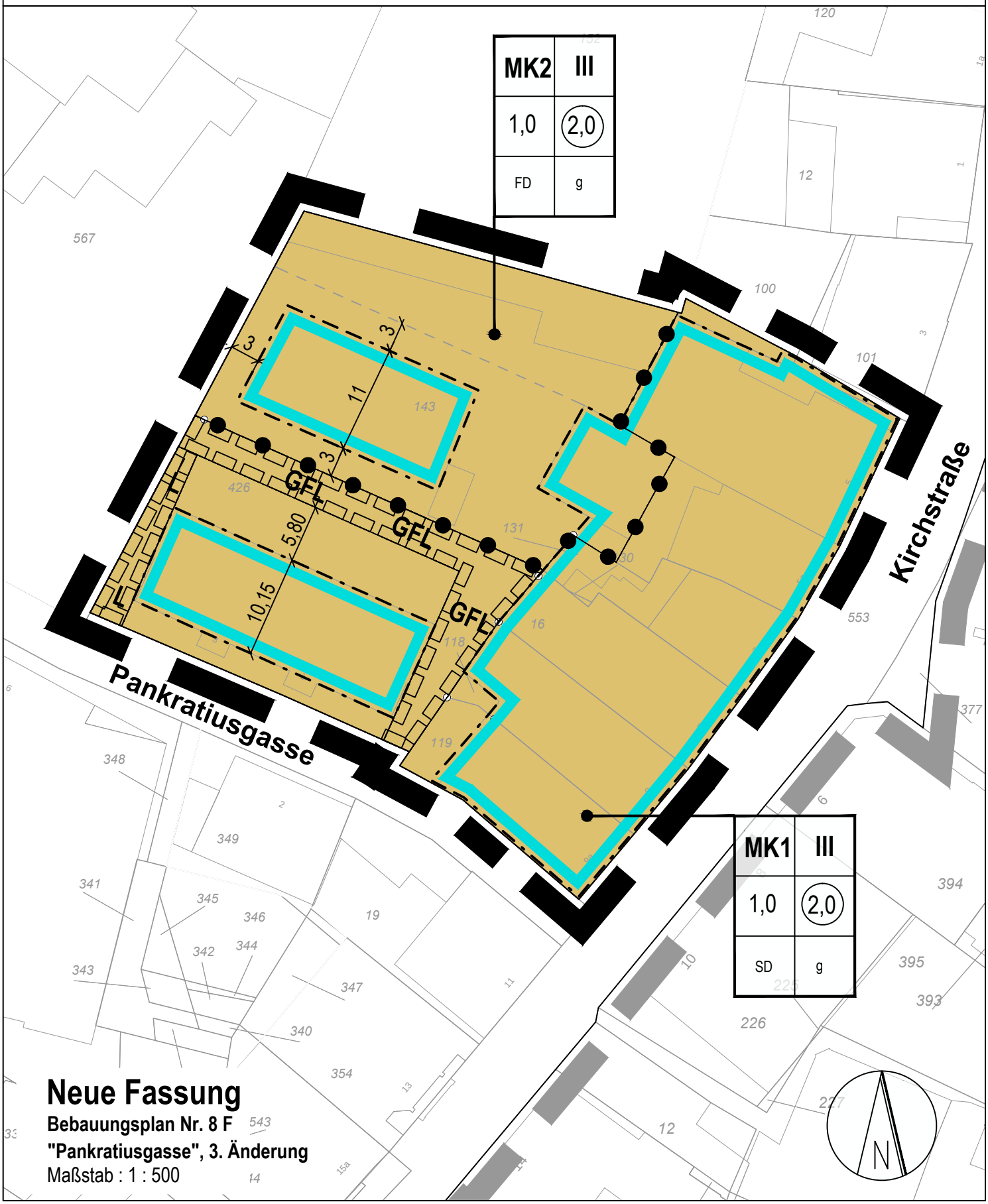


Alte Fassung

Bebauungsplan Nr. 8 F
"Pankratiusgasse", mit 1. und 2. Änderung
Maßstab : 1 : 500

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

Stand: Juli 2014
Endfassung



Neue Fassung

Bebauungsplan Nr. 8 F
"Pankratiusgasse", 3. Änderung
Maßstab : 1 : 500

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

Stand: Juli 2014
Endfassung

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)	Geschoßflächenzahl
III	Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

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

	Baugrenze
g	geschlossene Bauweise

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

Stand: Juli 2014
Endfassung

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 den im Plan festgesetzten Kerngebieten MK 1 und MK2 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 MK2 allgemein zulässig. I

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 Vorführ- 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 Bauteile, 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 festsetzten Kerngebietes MK1 sind nicht in der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Pankratiusgasse zulässig.

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

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

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 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.

Bebauungsplan Nr. 8 F Stand: Juli 2014
"Pankratiusgasse", 3. Änderung Endfassung

Hinweise

1. DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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. KAMPFMITTELVORKOMMEN

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 angrenzendem 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 sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestmöglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung 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 GUTACHTEN

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. 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 Löschversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Bebauungsplan Nr. 8 F Stand : Juli 2014
"Pankratiusgasse", 3. Änderung Endfassung

Stand: 30.06.2014

Rechtsgrundlagen

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. **Planzeichenverordnung 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)