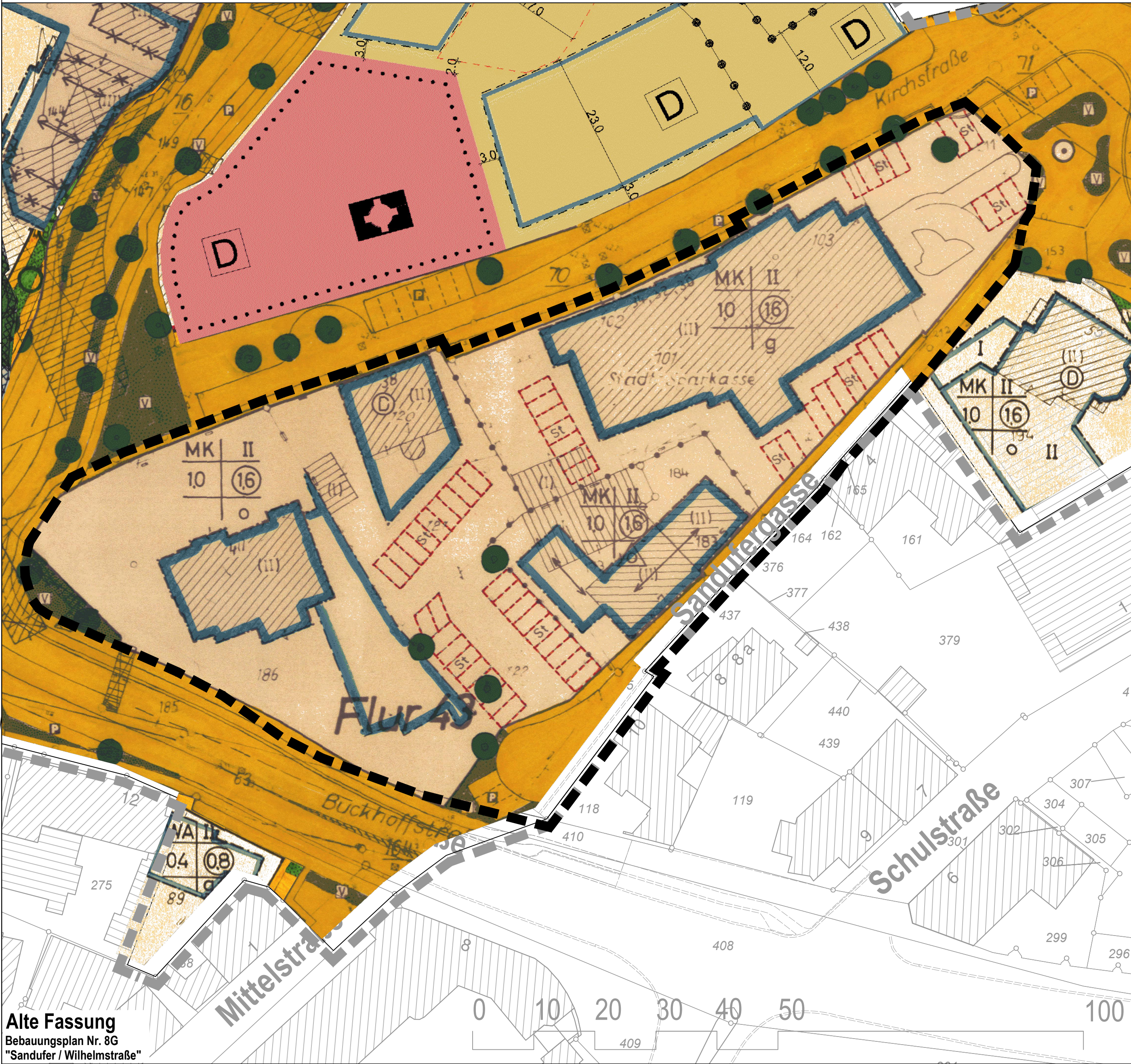
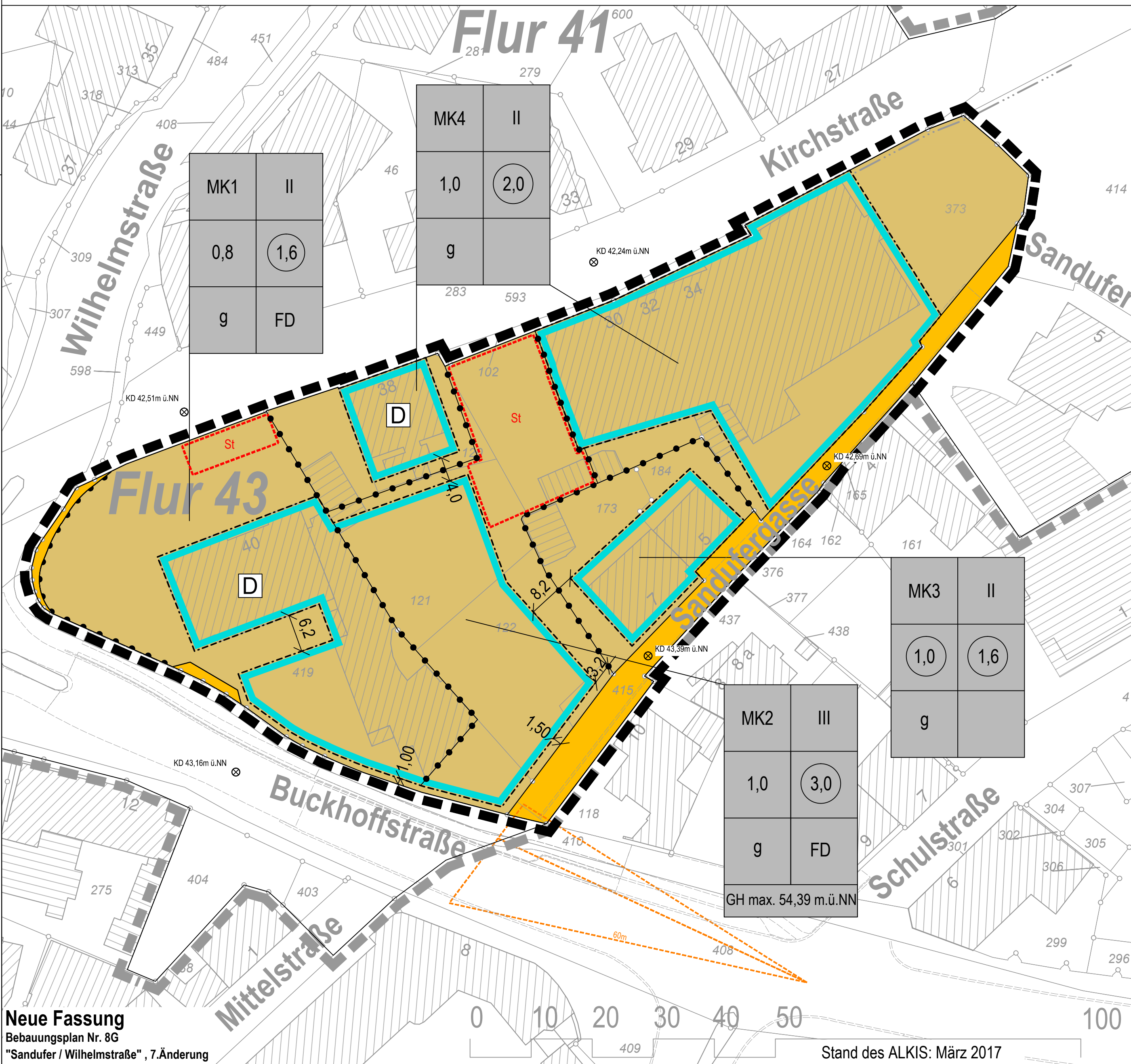


Bebauungsplan Nr. 8G
"Sandufer / Wilhelmstraße", 7. Änderung



Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 8G
"Sandufer / Wilhelmstraße"



Neue Fassung
Bebauungsplan Nr. 8G
"Sandufer / Wilhelmstraße", 7. Änderung

Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

MK Kerngebiet

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl GRZ

1,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

GH max. 54,39 m ü. NN

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

Baugrenze

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 (6) BauGB

D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8G "Sandufer / Wilhelmstraße"

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8G "Sandufer / Wilhelmstraße"

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

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Sichtfeld für Annäherungs- bzw. Anfahrtsicht

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze,-nummer

Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse

Bemaßung in Meter

Nutzungsschablone

Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

Bebauungsplan Nr. 8 G, "Sandufer / Wilhelmstraße", 7. 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

Kerngebiet (MK)

1.1.1 In den im Plan festgesetzten Kerngebieten MK 1, MK 2, MK 3 und MK 4 sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO unzulässig.

1.1.2 Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 In den festgesetzten Kerngebieten (MK1, MK2, MK3 und MK4) 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 und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu verstehen.

1.1.4 Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig

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

Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO.

2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Kerngebiet MK 2 auf 54,39 m ü. NN begrenzt

2.2 Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Überschreitung von Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

In den Kerngebiet MK 4 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.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

4.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (überbaubare Grundstücksfläche bzw. Fläche für Stellplätze) unzulässig.

4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen (Zäune, Hecken, etc.).

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (Sichtfelder gem. RAST) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,80 m und unter 2,50 m - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten.

6. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Festsetzung von Schallschutzwänden für lärmempfindliche Räume

Entlang der Buckhoffstraße und Wilhelmstraße sind bei Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die bis zu einem Abstand von 40,- m errichtet werden, die direkt zur Straße orientierten Fenster in der Schallschutzklasse 4 auszuführen. Die seitlich angeordneten Fenster in diesem Bereich sind in der Schallschutzklasse 3 zu erstellen. In den Abständen von 40,- m bis 70,- m können jeweils um eine Klasse niedrigere Schallschutzwände verwandt werden. Werden bei bestehenden Gebäuden Fenster renoviert oder erneuert, ist entsprechend zu verfahren.

erforderliche bewertete Schalldämmmaße R' w, res:

Schallschutz-Klasse 3: mind. 35 dB

Schallschutz-Klasse 4: mind. 40 dB

6.2 Bedingungen für die Grundrissgestaltung
Bei neu zu errichtenden Gebäuden und bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden, die unmittelbar an der Buckhoffstraße bzw. Wilhelmstraße errichtet werden, sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten, die zu der genannten Lärmmittlerenden Straße orientiert sind.

6.3 Ausnahmen
Ausnahmen von den Punkten 6.1 und 6.2 sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.

6.4 Der Schallschutznachweis kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt werden. Im Falle einer Bauanzeige (§ 67 BauO NRW) versichert der Entwurfsverfasser mit seiner Unterschrift die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte.

7. 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 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung 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 Die Höhe von freistehenden Werbeanlagen (z.B. Fahnen mit ihren Masten sowie von Pylonen als Träger von Werbeanlagen) darf eine Höhe von 51,39 m über NN nicht überschreiten.
1.4 Unzulässig sind alle animierten Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich). Ausgenommen sind die dem Vorplatz der Sparkasse (im Eckbereich der Kirchstraße / Sandufer) zugewandten Fassaden im Kerngebiet MK 4; hier können auch animierte Werbeanlagen (z.B. eine LED-Wand) zugelassen werden.

2. DACHFORM

In den Baugebieten MK 1 und MK 2 sind nur Flachdächer zulässig. Ausgenommen ist dies im MK 1 gekennzeichnete Denkmale der Stadtbibliothek, hier sind auch geneigte Dachformen zulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenk., d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Kampfmittel

Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Endausbau auf eine außergewöhnliche Verortung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Bodenkontaminationen

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, Frau Häkemes (Tel.: 0251/69-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Baumschutz

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumbestandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. Bäume auf Privatgrundstücken

Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

6. Versorgungsanlagen

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

7. 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 Solarenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
• Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

8. 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.

9. Heizölbehälter auf dem Grundstück Sandufergasse 5

Auf dem Grundstück Sandufergasse 5 befindet sich im nördlichen Bereich ein stillgelegter Heizölbehälter. Durch diese Bebauungsplanänderung (Erweiterung der Baugrenzen) könnte der Heizöltank überbaut werden. Gegebenenfalls werden bei einer solchen Baumaßnahme eine Gefährdungsabschätzung oder eine gutachterliche Begleitung erforderlich. Baumaßnahmen auf dem Grundstück Sandufergasse 5 sind daher zwingend vorab mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Mit der 7. Änderung werden alle bisherigen zeichnerischen sowie textlichen Festsetzungen in diesem Geltungsbereich überplant und somit neu gefasst.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 16.03.2017 übereinstimmen.

Emsdetten, den 26.06.2017

gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) i.V.m. § 13 a BauGB am 02.02.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 07.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 26.06.2017

gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Die Information der Öffentlichkeit gem. § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 12.02. bis 03.03.2017 stattgefunden.

Emsdetten, den 26.06.2017

gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.05. bis 09.05.2017 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 27.06.2017

gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 11.07.2017 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 12.07.2017

gez. Moenikes
Bürgermeister

gez. i.A. Osterholt
Schriftführer

6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 22 am 14.07.2017 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 02.08.2017

gez. Moenikes
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

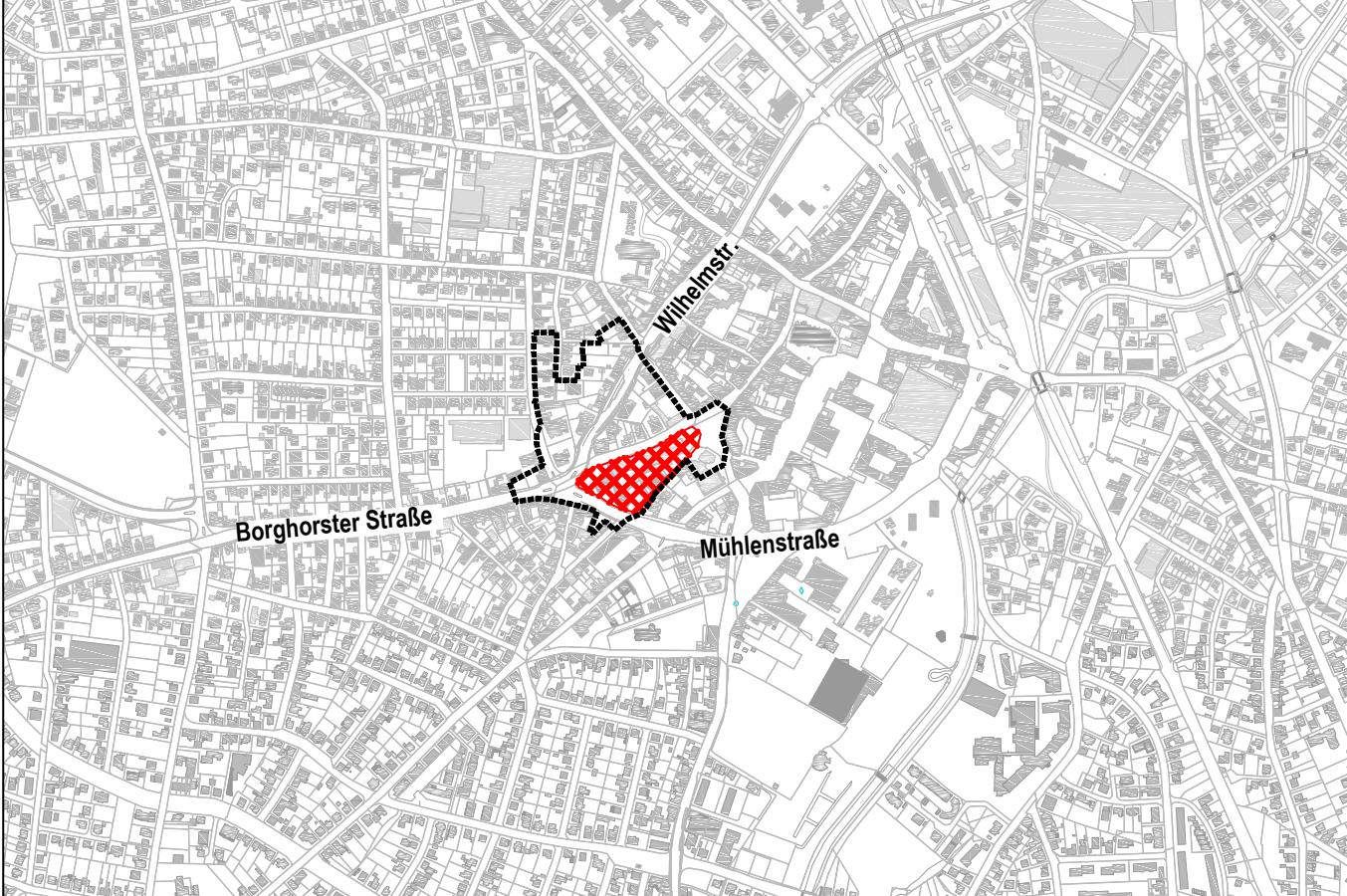
1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

3. Planzonenverordnung 1990 (PlanzV)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

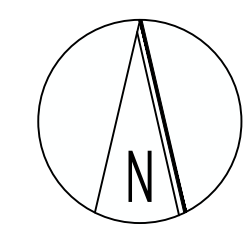
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung

Übersicht M. 1:10.000



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt

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



Bebauungsplan Nr. 8G
"Sandufer / Wilhelmstraße"
7. Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	August 2017
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Marion Wilmer