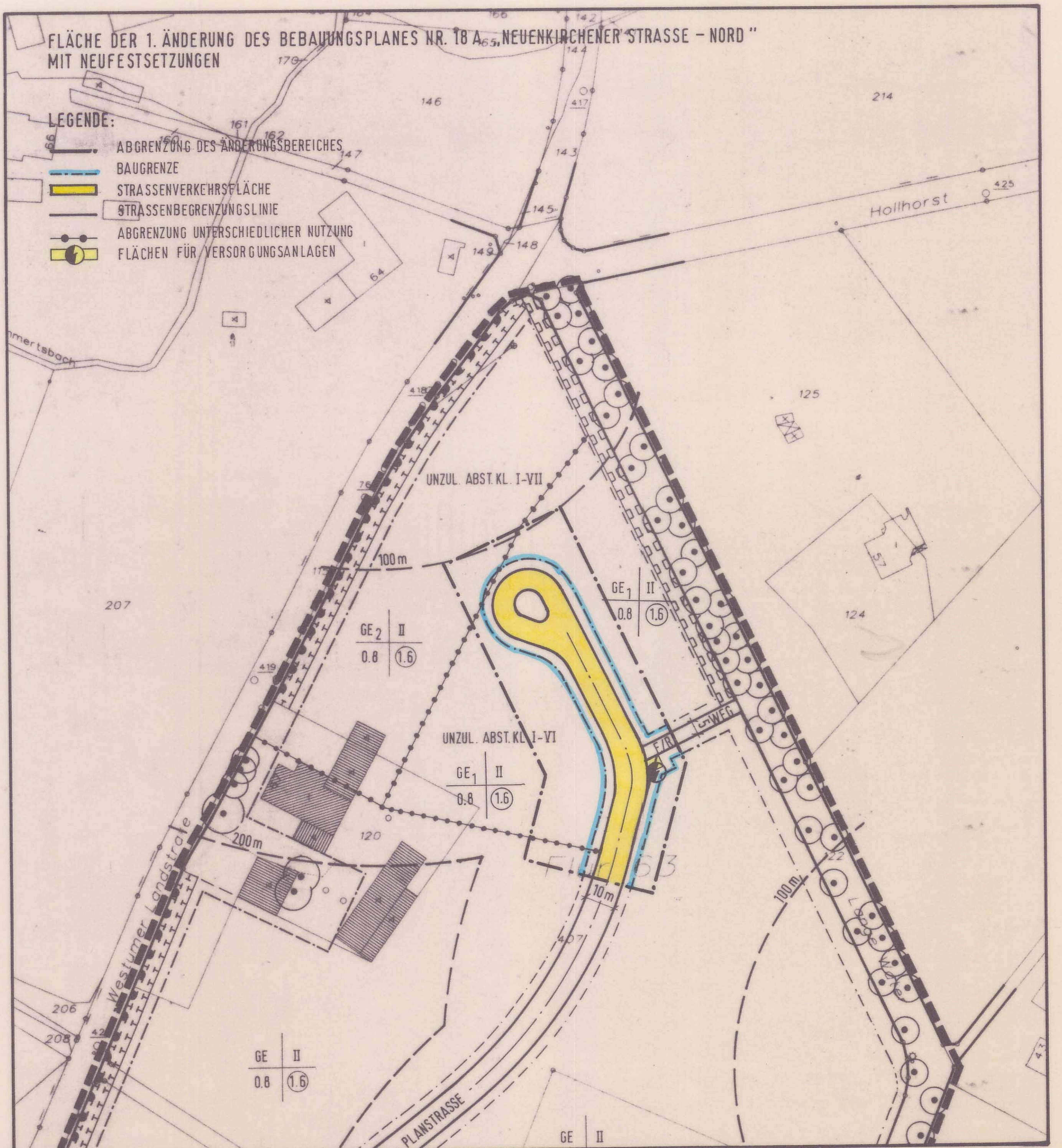
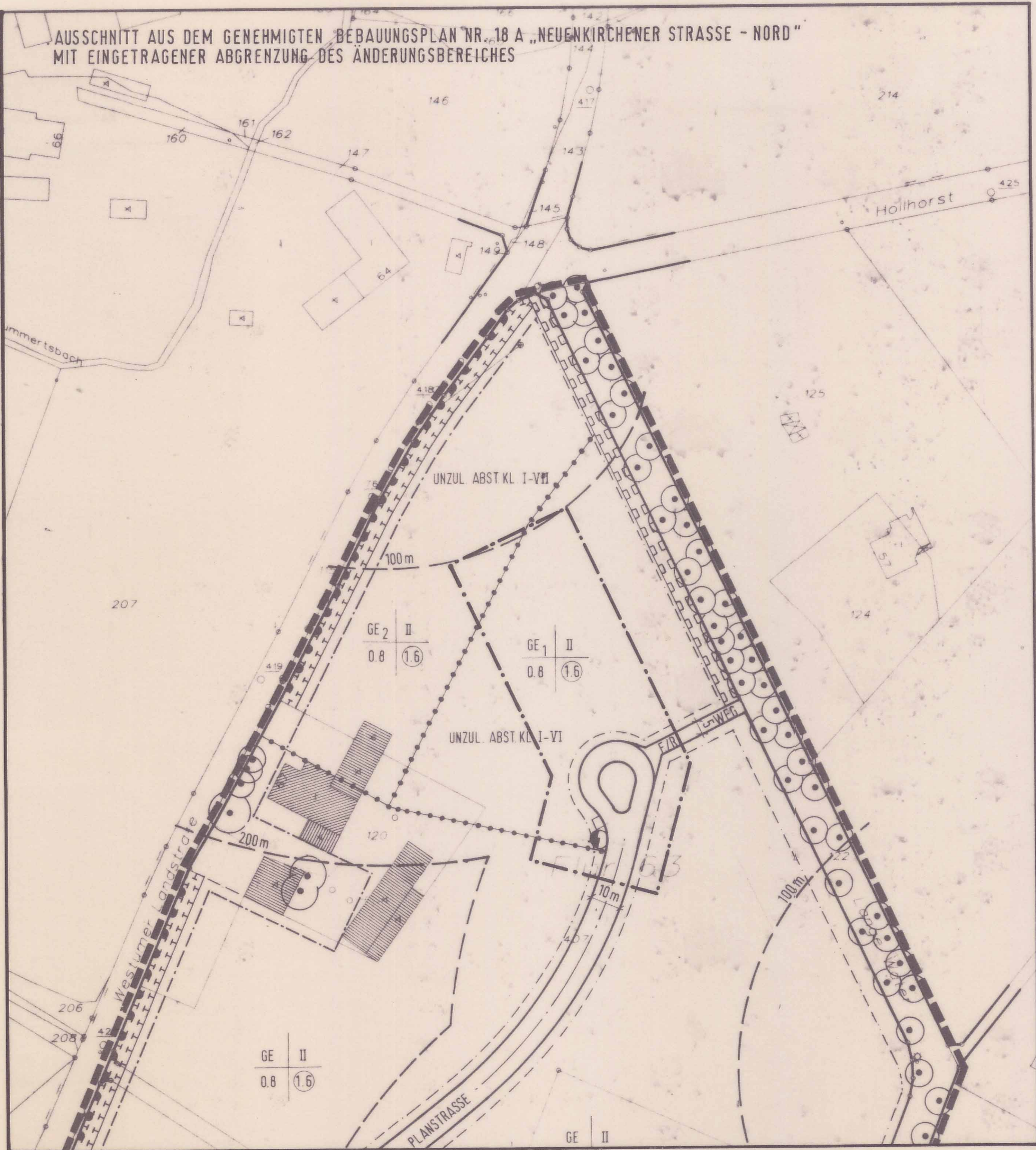




1 Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Zulässigkeit von Vorhaben gelten neben den Festsetzungen im Plan, der Abstandsflächen des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 02.04.1998. Sofern der Immissionsschutz nachgewiesen werden kann, ist auch die Anwendung der jeweils niedrigeren Abstandsfläche zulässig (§ 31 (2) BauGB i. V. m. 2.4.1.1 Abstandsflächen). Auch kann 2.2.2.5 des Abstandsflächen in Betracht der Schutzbedeutung der Wohnnutzung im Außenbereich angewandt werden.

Einzelhandelsnutzungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig, außer:

Verkauf von Waren und Zubehörsachen aus der Eigenproduktion. Die Verkaufsfläche darf jedoch 200 qm nicht überschreiten.

GE 1 / GE 2

Wohnnutzungen gem. § 8 (3) 1. BauNVO sind unzulässig.

GE 2

Nutzung gem. § 8 (2) 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie anderweitige Nutzungen zum dauerhaften Aufenthalt sind unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die im Plan festgesetzte Geschosshöhe kann ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, wenn es sich um Werkhallen ohne Zwischendecken handelt.

1.3 Bauweise, Baugrenzen und überbaubare Flächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauNVO über Abstandsflächen bleiben unberührt. Gebäudeteile, wie kleine Zwischenräume, Treppenhäuser, Fahrstuhlschächte können ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden.

Garagen und Nebengebäude gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen oder in den nicht überbaubaren Bereichen zu öffentlichen Erschließungsanlagen, außer zur Straße Lange Water zulässig.

1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Grundstücksflächen sind auf ein Niveau von mind. 45,00 m üNN anzufüllen.

1.5 Bepflanzungs- Landschaftspflegerische Maßnahmen

Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe ab 0,80 m - bezogen auf OK Fahrbahn freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Mindestens 20 % der Grundstücksflächen sind naturnah zu gestalten und mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (sh. Pflanzliste). Flächenhafte Versiegelungen, mit Ausnahme nötiger Erschließungs- und Stellplatzflächen sind unzulässig. Mindestens 40 % der Stellplatzflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen. Je 5 Stellplätze ist ein heimischer Laubbau mittlerer Größe zu pflanzen und zu pflegen. Die Neuanpflanzung sollte folgende Anforderung erfüllen: Stammumfang: mind. 20 cm.

Bäume sind jedoch nicht auf der mit Leitungsrecht belegten Flächen entlang Lange Water zu pflanzen.

Anstelle eines Baumes können heimische Straucharten der u.a. Gattung, in Gruppen zusammengefasst, zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 qm erstreckt. Für Neuanpflanzungen sind nur die im Anhang aufgeführten Bäume und Sträucher zu verwenden.

Entlang der Westumer Landstraße wird ein 6m breiter Grünstreifen auf öffentlichem Grundstück angelegt. Die Pflanzen sind anhand der potentiellen natürlichen Vegetation auszuwählen (sh. Pflanzliste). Die Pflanzanordnung der Sträucher ist flächendeckend in Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,50 m x 1,50 m vorzunehmen. Je 200 qm ist ein standortgerechter heimischer Baum zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind mit Windschutzzäunen einzufrieden.

1.6 Regenwasserbehandlung

Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Hierfür sind Genehmigungen gem. § 58 LWG, § 7 WHG einzuholen.

Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig. Für den Fall, dass die Nutzung des Regenwassers zur Toiletenspülung o.ä. vorgesehen sein sollte, ist dafür eine gesundheitsaufsichtliche Genehmigung beim Gesundheitsamt des Kreises Steinfurt einzuholen.

2 Hinweise

Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Baudenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckung ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Löschwasserversorgung

Die Feuerlöschwasserversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandschnittsgrößen nach BauO NW oder erhöhten Brandlasten ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderung von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrundeliegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 44 BauO NW zu beachten.

Fernmeldewesen

Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Altlasten / Bodenbelastung

Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Immissionen

Die Bereiche der GE 1 und GE 2 sind aufgrund einer benachbarten Mastterhaltung mit Geruchsimmissionen vorbelastet.

Baum- und Pflanzenschutz

Bei Baumaßnahmen sind zum Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen die DIN 18 920 und RAS - LG 4 zu beachten.

Anhang Pflanzliste

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).

Bäume:

Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Robuhe	Fagus sylvatica
Eiche	Populus tremula
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Schwarzerle	Alnus glutinosa (nur am Fließgewässer)
Weiden	Salix spec. (nur am Gewässer)
Haselbuche	Carpus betulus
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Vogelirsche	Prunus avium
Feldahorn	Acer campestre
Esche	Fraxinus excelsior

Sträucher:

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Faulbaum	Fraxinus excelsior
Gewöhnlicher Schneebühl	Viburnum opulus
Hundertkron	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna und Cr. laevigata
Schlehe	Prunus spinosa
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Pflaumbäume	Eucalyptus europaea (Beeren sehr giftig)
Gemeine Heckenrose	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Gemeine Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Wildpappel	Malus sylvestris
Wildrose	Pyrus communis
Ohnweide	Salix aurita

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Stand der Planunterlage: 8/2000

Emsdetten, den

Off. best. Vermessungsg.

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten am 26.10.00 beschlossen.

Emsdetten, den 12.04.2001

gez. Grönhagen
Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt

Die Bürger sind bei der Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Emsdetten, den 12.04.2001

gez. Grönhagen
Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt

Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 4 BauGB beteiligt worden.

Emsdetten, den 12.04.2001

gez. Grönhagen
Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2001 bis 02.02.01 öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 12.04.2001

gez. Grönhagen
Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 03.04.2001 als Satzung beschlossen.

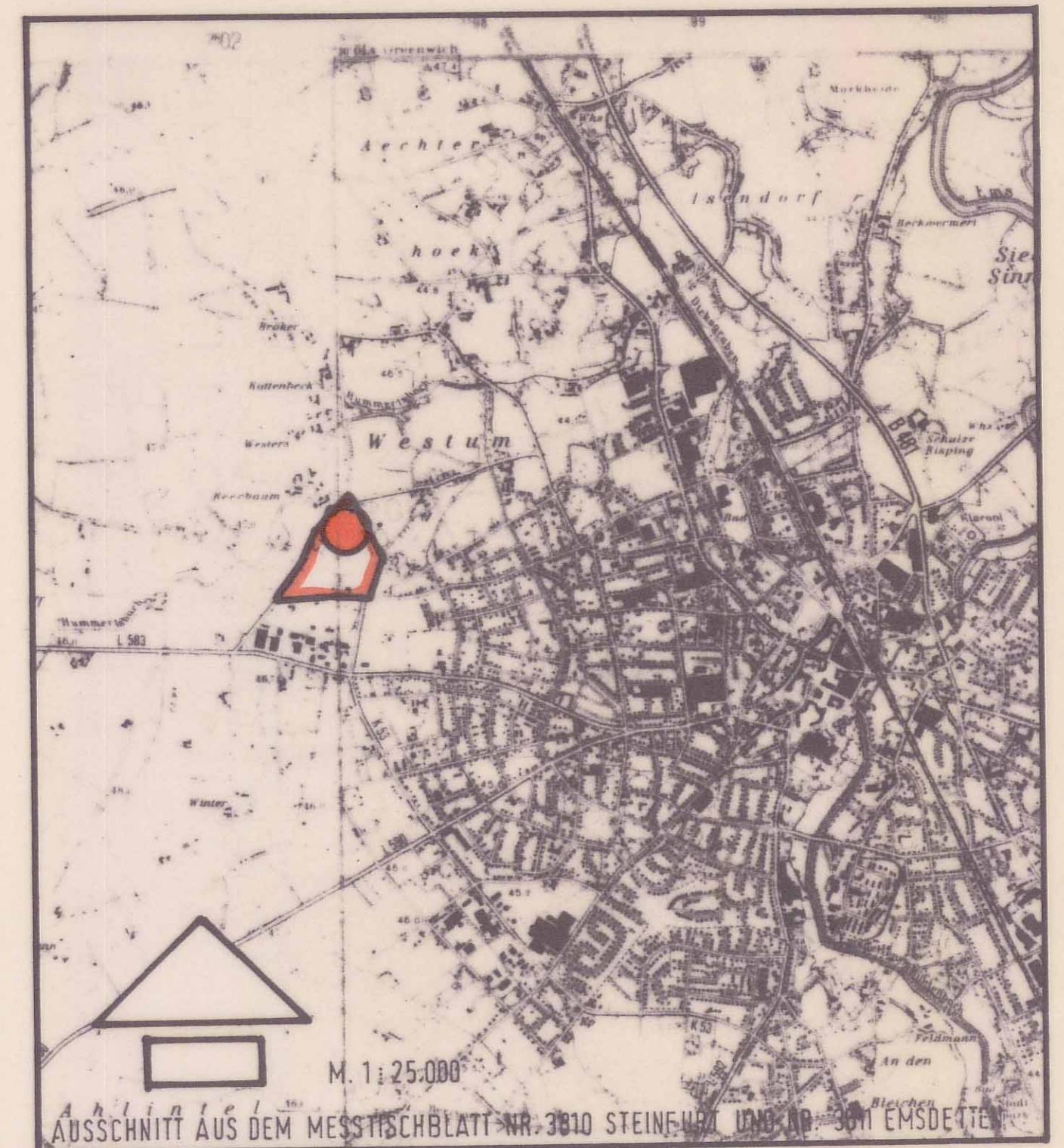
Emsdetten, den 12.04.2001

gez. Moenikes
Der Bürgermeister
gez. Wixmertens
Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.04.01 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Die Änderung des Bebauungsplanes liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus.

Emsdetten, den 12.04.2001

gez. Moenikes
Der Bürgermeister



Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister

FB I / FD 61 Stadtentwicklung - Umwelt

Bebauungsplan Nr. 18 A
„Neuenkirchener Straße - Nord“
1. Änderung

Zu diesem B-Plan gehört

Aufgestellt

Emsdetten, 30.10.2000

Begründung

gez. Moenikes
(Der Bürgermeister)

Flur 63

Maßstab 1:1.000