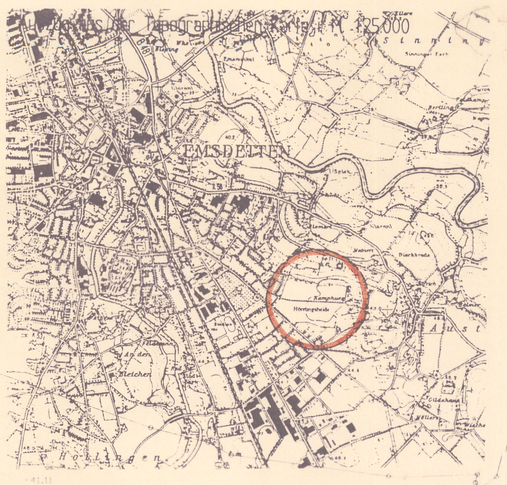
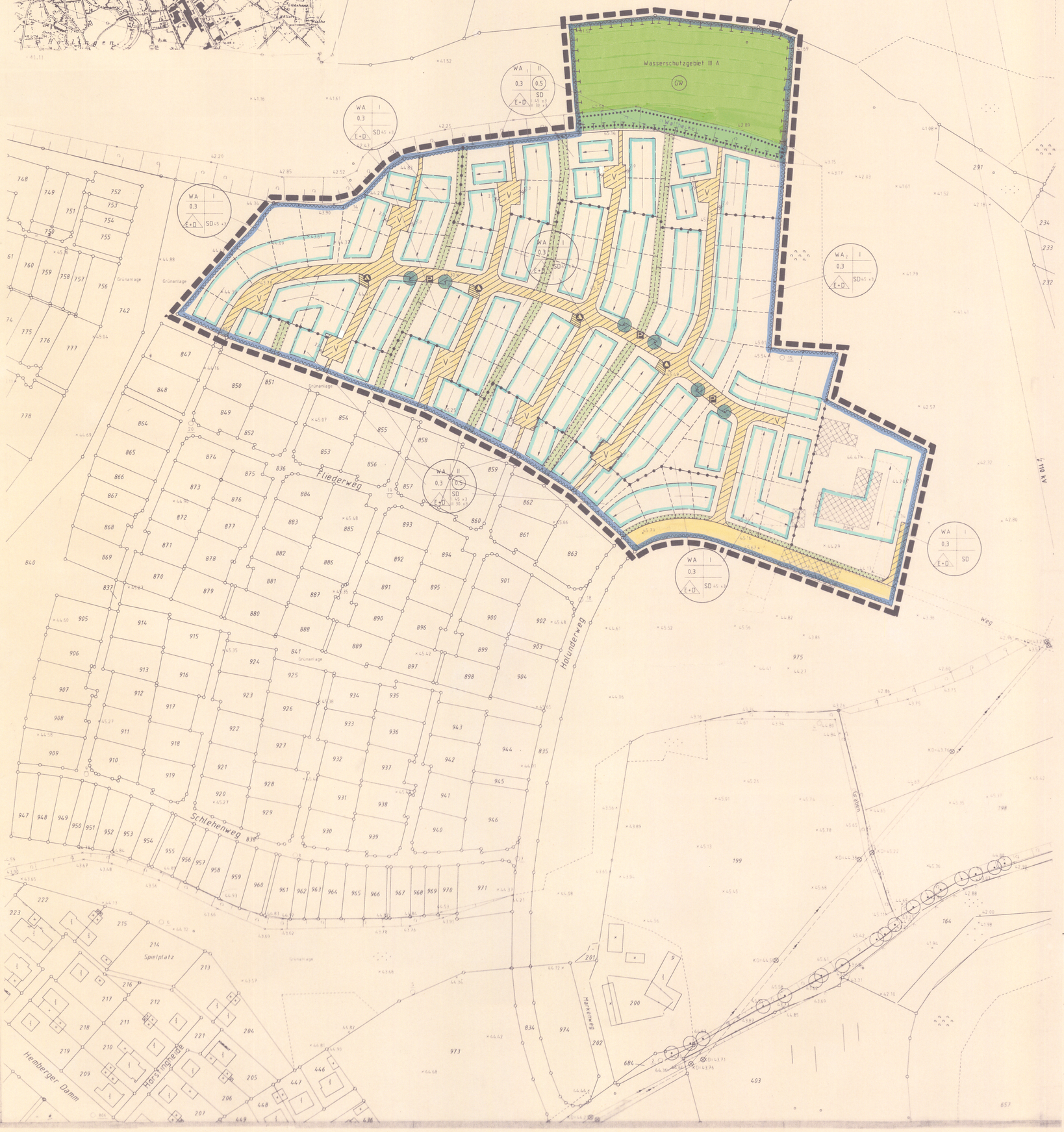
Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 BauGB





Zeichenerklärung

Topographische Erläuterungen

Gebäudebestand

- Kirche
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude

Grenzeinrichtungen

- mit Grenzzeichen vermarkter Grenzpunkt
- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Grenze von Nutzungsarten
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- geplante Flurstücksgrenze

Nutzungsarten

- Gartenland
- Grünland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald
- Hof- und Gebäudefläche

Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung

- (0.5) Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl
- 0.3 Grundflächenzahl
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Höhe baulicher Anlagen
- Flachdach
- SD Satteldach
- 45 ±3 Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, -linien, -grenzen

- O offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- E+D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung verbindlich; Gebäudeumrisse nachrichtlich
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Verkehrsberuhigter Bereich

Wasserwirtschaft

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- (GW) Schutzgebiet für Grundwassergewinnung

Sonstige Flächen

- Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
- Müllstandort

Grünflächen u.ä.

- Grünflächen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten

Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
- Fläche für Wald
- Wallhecke — Erhaltungs –und Pflegegebot für die vorhandene Wallhecke
- Pflanzgebot für Einzelbaum

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Stand der Planunterlage: 01/97 Rheine, den 18.12.1997 gez. Sundermann Öffentlich best. Verm.-Ing.	Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 2 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 23.01.1997 beschlossen. Emsdetten, den 18.12.1997 gez. Meyer zu Altenschildesche Bürgermeisterin	Die Bürger sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 3 (1) BauGB beteiligt worden. Emsdetten, den 18.12.1997 Der Stadtdirektor gez. Moenikes	Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 4 BauGB beteiligt worden. Emsdetten, den 18.12.1997 Der Stadtdirektor gez. Moenikes	Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.Juni 1997 bis 18.Juli 1997 öffentlich ausgelegen. Emsdetten, den 18.12.1997 Der Stadtdirektor gez. Moenikes	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 16.12.1997 als Satzung beschlossen. Emsdetten, den 18.12.1997 Bürgermeisterin gez. Meyer zu Altenschildesche Ratsmitglied gez. Brüwer Schriftführer gez. Wixmerten	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom ____ Az.: ____ genehmigt worden. Laut Verfügung vom ____ Az.: ____ wird die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Münster, den ____ Der Regierungspräsident im Auftrage: Oberregierungsbaurat	Die Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplans – Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu diesem Bebauungsplan – wurde gemäß § 12 BauGB am 03.03.1998 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus. Emsdetten, den 23.01.1998 gez. Meyer zu Altenschildesche Bürgermeisterin

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Die Verbote und Genehmigungspflichten gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung bleiben unberührt.

2. Maß der baulichen Nutzung

Drempel (gemessen an der Außenkante des Gebäudes von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante der Dachhaut) darf bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoß die Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Drempelkonstruktion unzulässig. Abweichungen hiervon sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen um das sich aus der Konstruktion ergebene Maß zulässig, wenn der Rücksprung im Gebäude 50% der betroffenen Hausfront nicht übersteigt.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä. befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 9 (1) 20 BauGB)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundstücksfläche können festgesetzte "Private Grünflächen" hinzugerechnet werden.

Die Erdgeschoßhöhe im Eingangsbereich ist mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm über der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen. Solaranlagen in und auf baulichen Anlagen sind grundsätzlich zulässig.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Es werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet.
Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Tiefgaragen, Nebenanlagen und untergeordnete baulichen Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Baugrenzen dürfen hierbei durch die vorstehend beschriebenen Anlagen um höchstens 3,00 m überschritten werden.

An- und Vorbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Grundfläche von max. 4,0 qm zulässig, ein Abstand von min. 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

Außerhalb dieser Flächen sind jegliche bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern Gründe des Nachbarschutzes, Wasserschutzes und Naturschutzes nicht entgegenstehen.

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen und Gebäuderichtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4. Gestaltung der Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Wasserschutzverordnung auszuführen. Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist verkehrsberuhigt auszubilden.

5. Bepflanzungsmaßnahmen

Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind von jeglicher sichtbehinderndr Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m - bezogen auf OK. Fahrbahn - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Die im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzstreifen entlang den rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke sind mit heimischen Gehölzen der beigefügten Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Grundstückseinfriedungen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke (z.B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 1,50 m, über Geländehöhe betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z.B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Im Vorgarten eines jedes Wohnbaugrundstückes ist ein einheimischer, hochstämmiger Baum (z.B. Hainbuche, Kopfweide o.ä.) mittlerer Größe zu pflanzen und zu erhalten.
Die Neuanpflanzung sollte folgenden Anforderungen entsprechen: Stammhöhe 1,80 m, Stammumfang mind. 14 cm. Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter der Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote - soweit vorhanden - nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB). Alternativen Standorten zum Anpflanzen eines Baumes auf dem Baugrundstück kann im Wege der Ausnahme zugestimmt werden, sofern unmittelbar vor dem Baugrundstück innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche ein Pflanzgebot festgesetzt ist.

Die vorhandene Wallhecke entlang der Boschung ist vom Eigentümer zu erhalten und zu pflegen.

6. Regenwasserbehandlung

Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist zu versickern, sofern die wasserbautechnische Bedingungen dies ermöglichen. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

7. Versorgung

Anlagen für eine Nahwärmeversorgung, weitere Anlagen für eine zentrale Versorgung des Wohngebietes sowie für erneuerbare Energien sind in dem allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig.

8. Besondere Umweltschutzvorkehrungen

Die ober- und unterirdische Lagerung wassergefährdender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 g WHG, „Verordnung über brennbare Flüssigkeiten" (VbF) sowie § 2 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung

Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 3 Grad zwingend einzuhalten.
Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Als Dachform für das Hauptgebäude sind das Satteldach, in Ausnahmen sind Walmdächer und gegeneinandergestellte Pultdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Je Doppelhaus und Hausgruppe ist die gleiche Dachneigung und Dachform zu verwenden.

Dacheindeckungen sind als rote bis rotbraune Pfannendächer zulässig. Ausnahmen für Dachbegrünung, Wintergärten oder untergeordnete Bauteile sind zulässig.

2. Aussenflächengestaltung

Die Aussenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk und/ oder in naturbelassenem Holz auszuführen. In untergeordneten Bauteilen sind Putzflächen bzw. farbige Holzflächen zulässig.

3. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge

Überdachungen von Einstellplätzen (Carports) sind ohne sichtbare Neigung herzustellen und zu begrünen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,80 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Schließen der Längsseiten sind nur in Form von Sichtschutzzäunen einschl. Rankhilfen zulässig.

Hinweise

1. Wasserrecht

Auf die besonderen Bestimmungen der Wasserschutzverordnung Emsdetten vom 12.04.1976 wird hingewiesen.
Innerhalb der privaten Grünfläche im Wasserschutzgebiet Zone III sind gemäß § 5 Wasserschutzgebietsverordnung Emsdetten insbesondere folgende Tatbestände verboten: jegliche Bebauung, Ablagern von Schutt und Abfallstoffen, unsachgemäße Düngung mit animalischen Stoffen (Ausbringung von Jauche, Gülle und Stalldung), unsachgemäße Verwendung von Handelsdünger als Salze oder in flüssiger Form, das Bewässern (z.B. Verrieseln oder Verregnen) von hygienisch nicht einwandfreiem Wasser, die Anlage von Parkplätzen, das Vergraben von Tierleichen.
Baugruben sind ordnungsgemäß mit inertem Bodenmaterial, z.B. mit sterilem Sand, zu verfüllen. Bauschutt, Baustellenabfälle oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.
Zur Gründung und Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind Dickbeschichtungen und isolieranstriche auf Bitumenbasis.
Die Verwendung von Recyclingstoffen (z.B. für Hofbefestigungen, Unterbau, Tragschicht, usw.) bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Wasserbehörde.
Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstiger befestigter Flächen (Hauszugänge, Gehweg, usw.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Die hierfür erforderliche Erlaubnis gem. § 7 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Die Anwendungen von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Parkplätze, Hauszugänge) ist verboten. Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

2. Bodendenkmale

Dem westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DschG NRW).

3. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind niveaugleich auszubilden. Innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen, Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze anzulegen.

4. Grünflächen

Die privaten und öffentlichen Grün- und Gartenanlagen sind naturnah mit einheimischen Gehölzen zu gestalten.

5. Kanalisation

Die der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.

7. Fernmeldewesen

Dem Fernmeldeamt 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.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Bepflanzungsvorschlag

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG getroffen worden sind, vorgeschlagen:

Straucharten

- Acer campestre
- Lonicera xylosteum
- Ribes grossularia
- Cornus (versch. Arten)
- Corylus avellano
- Crataegus (versch. Arten)
- Cytisus scoparius
- Evonymos europaeus
- Prunus padus
- Viburnum lantana
- Ilex aquifolium
- Ligustrum (versch. Arten)
- Malus communis
- Prunus serotina
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- nur Rosa canina
- Salix (versch. Arten)
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- Feldahorn
- Rote Heckenkirsche
- Stachelbeere
- Hartriegel
- Haselnuß
- Weißdorn
- Besenginster
- Pfaffenhütchen
- Traubenkirsche
- Wolliger Schneeball
- Stechpalme
- Liguster
- Wildapfel
- späte Traubenkirsche
- Schwarzdorn, Schlehe
- Faulbaum
- Heckenrose
- Weiden
- Schwarzer Holunder
- gemeiner Schneeball

Baumarten

- Acer pseudo platanus
- Betula verrucosa
- Carpinus betulus
- Fagus sylvatica
- Tilia cordata
- Pinus sylvestris
- Prunus avium
- Quercus pedunculata
- Sorbus aucuparia
- Ulmus campestris
- Tilia
- Bergahorn
- Sandbirke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Winterlinde
- gemeiner Kiefer
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- gemeine Eberesche
- Feldulme
- Linde

Anregungen aus ökologischer Sicht für künftige Baumaßnahmen

1. Zur Wohnbebauung werden mehrere Maßnahmen zur Optimierung empfohlen:
   - 100%ige Kompensation des Verlustes infiltrationsfähiger Böden durch Versiegelung. Diese wird möglich durch Dachentwässerung mit begleitender Versickerung in Rigolenform in den grundstücksumgebenden Randstreifen.
   - Durch extensive Begrünung der Garagendächer und anderer Dachflächen kommt es zum verzögerten Oberflächenabfluß bzw. Verdunstung, was u.a. der Versickerung zugute kommt.
   - Orientierung der Wohngrundrisse zur Sonne (passive Sonnenenergienutzung).
   - Bei Anlage von Spielflächen ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten, z.B. durch Verwendung von wassergebundenen Deckflächen.
2. Die ökologische/ hydraulisch nachteilige Belastung der Gewässer infolge Flächenversiegelung ist auf ein Minimum zu beschränken. Zu diesen Vorkehrungen zählen z.B. ein Minimierungsangebot für befestigte Flächen, die Versickerung von Niederschlagswasser und seine Verwendung als Brauchwasser.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I. S. 1189).
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).
4. Landesbauordnung NW vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218).
5. Gemeindeordnung NW in der Neufassung vom 13.08.1984 (GV. NW S. 475), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666).
6. Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB - Maßnahmen G) vom 28.04.1993 (BGBl. I. S. 622).

Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
FB V / PG 61 Stadtentwicklung - Umwelt

Bebauungsplan Nr. 21 C

"Hörstingsheide - Nord"

Flur: 5 | Maßstab: 1:1000

Verhoeven Haverkamp Holthaus
ARCHITEKTUR STÄDTEBAU
Münsterkamp 18, 48282 Emsdetten
Hofweg 7, 17153 Jürgenstorf

Aufgestellt:
Emsdetten, den 17.01.1997
~~In Vertretung~~
gez. Moenikes
Der Stadtdirektor