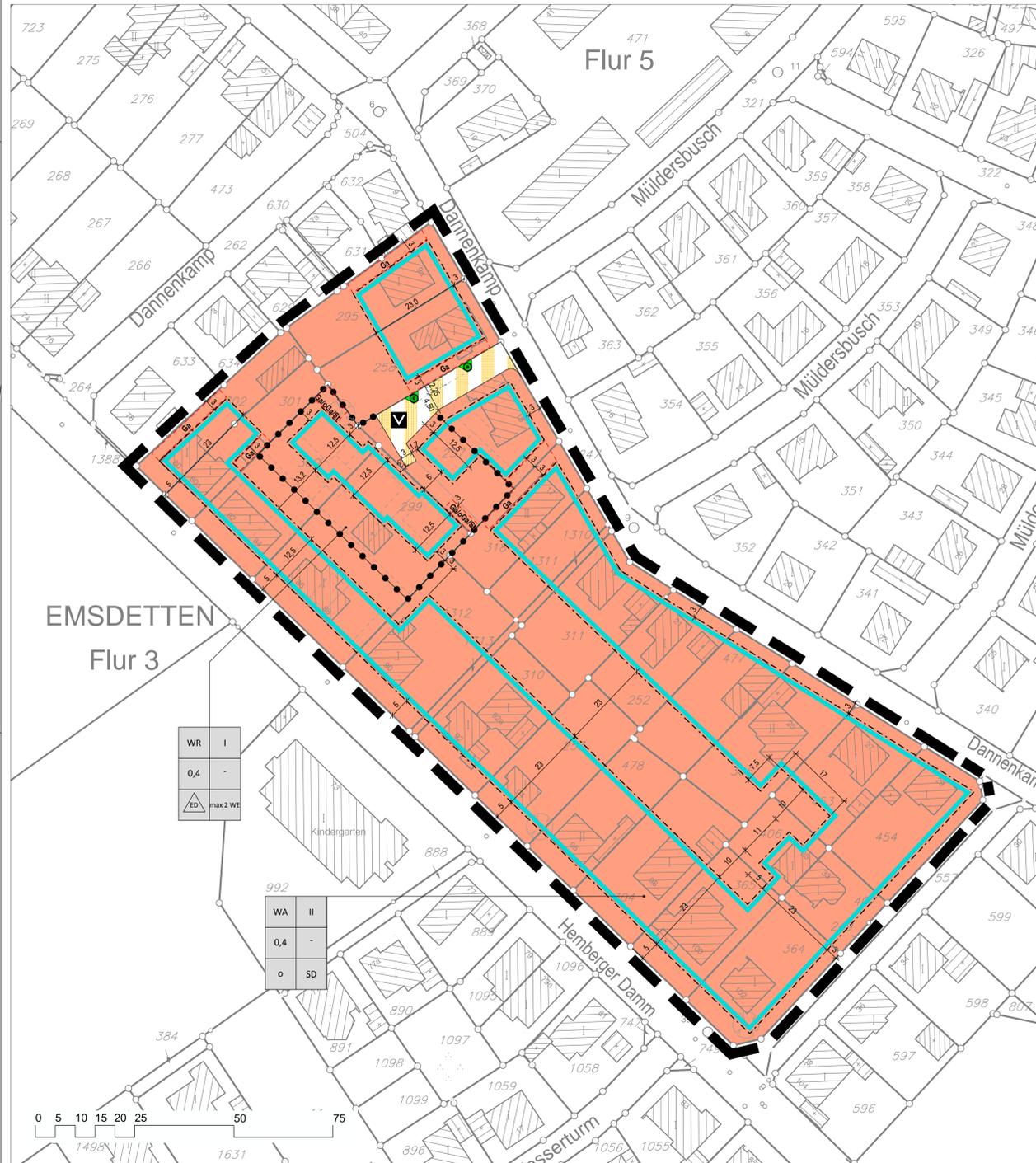


Bebauungsplan Nr. 21 F "Hemberger Damm / Dannenkamp"



Planzeichenerläuterung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
 - Allgemeine Wohngebiete
 - Reine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO**
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ
 - max. 2 WE: maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 - Baugrenze
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB**
 - öffentliche Grünfläche
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 und (6) BauGB**
 - anzupflanzende Bäume
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 21 F "Hemberger Damm / Dannenkamp"
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
 - Garagen / offene Garagen / Stellplätze
 - Garagen
 - Satteldach
- Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge**
 - vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
 - Vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
 - Flurstücksgrenze - nummer
 - Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse
 - Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung / Bebauung
 - Bemalung in Meter
 - bestehender Baum
 - Nutzungsschablone

Bebauungsplan Nr. 21 F „Hemberger Damm / Dannenkamp“

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Reines Wohngebiet (WR)**
Im Reinen Wohngebiet sind die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
- 2.1 Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen**
i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB
 - 2.1.1 Traufhöhe**
Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.
 - 2.1.2 Firsthöhe**
Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und Oberkante des Firstes (oberer Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.
 - 2.1.3 Sockelhöhe**
Der Gebäudesockel darf maximal 0,50 m über der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche an der Erschließungsseite des Gebäudes maßgeblich.
- 2.2 Trauf- und Firsthöhen**
i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB
 - Im WR- und WA-Gebiet sind die Trauf- und Firsthöhen von Doppelhaushälften aufeinander abzustimmen. Höhenunterschiede zwischen den Gebäuden sind unzulässig.
 - Im WR- und WA-Gebiet sind in Abhängigkeit von der gewählten Anzahl an Vollgeschossen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Höhen bei der Erstellung der Hauptbaukörper einzuhalten:

Anzahl Vollgeschosse [VG]	Traufhöhe [m]	Firsthöhe [m]
1	max. 4,00	max. 9,00
2	7,00	10,00

VG = Vollgeschoss
- 3. Anzahl der Wohnungen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Im Reinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
- 4. Bauweise**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Im Reinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5. Flächen für Stellplätze, offene Garagen, Garagen und Nebenanlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
 - 5.1 Im WR-Gebiet** sind Garagen, offene Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Im WA-Gebiet sind Garagen, offene Garagen und Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den eigens dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Offene Garagen und Stellplätze sind straßenseitig und seitlich der Gebäude auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - 5.2 Im WR- und WA-Gebiet** dürfen ausnahmsweise offene und geschlossene Garagen in Verbindung mit Abstellräumen die gartenseitigen Baugrenzen um bis zu maximal 3 m überschreiten (§ 31 Abs. 1 BauGB).
 - 5.3 Entlang der südöstlichen Erschließungsstraße - zwischen Dannenkamp 29 und Hemberger Damm 102 -** sind ausnahmsweise Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie mindestens einen 1 m breiten und begrüntem Abstand zur Straßenbegrenzungslinie einhalten (§ 31 Abs. 1 BauGB).
 - 5.4 Tiefgaragen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den eigens für Garagen, offene Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - 5.5 Nebenanlagen** im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.
- 6. 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 vom 17. Februar 2011 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

7. Grundwasser
gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 19 WHG
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III A der Wassergewinnungsanlage "Greverer Damm" (Wasserschutzgebietsverordnung für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage "Greverer Damm" vom 11.05.1989).
Auf Grund der Nähe zum Förderbrunnen des Wasserschutzgebietes kann derzeit von einem niedrigen Wasserstand auszugehen werden. Dennoch wird empfohlen, im Vorfeld konkreter Hoch- und Tiefbaumaßnahmen eine detaillierte Überprüfung des Grundwasserstandes vorzunehmen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 1. Dächer**
 - 1.1 Dacheindeckungen**
Dacheindeckungen sind nur in den Farben schwarz, anthrazit, grau, braun und rot zulässig.
 - 1.2 Dachform / Dachneigung**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer zulässig. Für Erweiterungs- und/oder Anbauten der bestehenden Wohnhäuser können auch andere Dachformen verwendet werden, sofern diese dem Hauptbaukörper deutlich untergeordnet sind und das Satteldach den Gebäudekomplex dominiert.
Im Allgemeinen Wohngebiet sind in Abhängigkeit von der Geschossigkeit folgende Dachneigungen zulässig:
1 Vollgeschoss: 45° - 55°
2 Vollgeschosse: 30° - 40°
Je Doppelhaus ist die gleiche Dachneigung und Dachform zu verwenden.
 - 1.3 Dachaufbauten**
Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) dürfen maximal zwei Drittel der jeweiligen Dach- bzw. Traufhöhe einnehmen und müssen von Ortsgängen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Weiterhin müssen sie vom First einen Abstand von mindestens 1,0 m in der Höhe einhalten. Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss ebenfalls mindestens 1,0 m betragen. Bei zusammen gesetzten Baukörpern muss der First des untergeordneten Gebäudeteiles um mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers liegen.

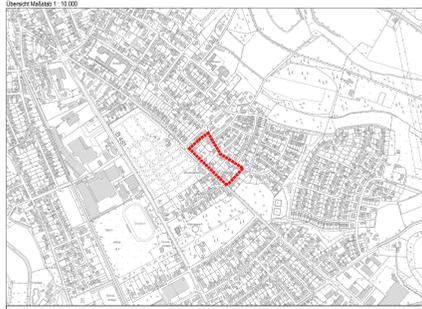
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind erwünscht. Diese sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. Bei Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch aufgeständerte Solarenergieanlagen zulässig.
- 2. Fassaden**
 - 2.1 Material und Farbe**
Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.
 - 2.2 Garagen**
Garagen sind in ihrer äußeren Materialwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

- ## Hinweise
- 1. Bodenkennmäler**
Bei Hoch- und Tiefbaumaßnahmen sind erste Erdbewegungen zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt als untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel.: 0251 591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
 - 2. Kampfmittel**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
 - 3. Baumschutz**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.
 - 4. Erschließung**
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens zwei Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 12, 48163 Münster, Tel.: 0251-902 7806, schriftlich anzuzeigen.
 - 5. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge**
Im Bereich des Bebauungsplanes sind 2 Stellplätze je Einfamilienhaus auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Zwei- und Mehrfamilienhäusern sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit und bei Kleinwohnungen bis 49 m² nur 1 offener auf dem Grundstück nachzuweisen.

- ## Hinweise
- 6. Dachneigungswinkel**
Um einen optimalen Sonnenertrag erreichen zu können, sind folgende Dachneigungswinkel (DN) in Abhängigkeit von der Gebäudeausrichtung zu empfehlen:
nach Süden: DN 30 - 35°
nach Südwesten: DN 45 - 50°
nach Südosten: DN 45 - 50°
 - 7. Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten.**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technischen Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst "Stadtentwicklung und Umwelt", - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.
 - 8. Artenschutz**
Die Bäume im überbaubaren Bereich mit einem Durchmesser von mehr als 50 cm sind vor einer Fällung durch einen Fledermausexperten auf Winterquartiere zu überprüfen.
Die Gebäude müssen kurz vor dem Abriss durch einen Experten auf Quartiere von Fledermäusen und auf Neststandorte von planungsrelevanten Gebäude wohnenden Vögeln kontrolliert werden.
Um weitere Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden, dürfen Gehölze nur außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September gefällt werden.
 - 9. Feuerlöschwasser**
Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage kann 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung gestellt werden. Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die Trinkwasserversorgung) ist diese Menge ausreichend für die Grundversorgung eines Wohngebietes mit geringer Gefahr der Brandausbreitung (feuertrennende oder feuerhemmende Außenwände und harte Bedachungen).
 - 10. Versorgungsleitungen**
Versorgungsleitungen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 "Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Leitungen" ist zu beachten.

Rechtsgrundlagen

- Rechtsstand: 01.06.2012
- 1. Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - 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. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - 3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), 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 Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV NRW S. 729)



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

Stadt Emsdetten

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

**Bebauungsplan Nr. 21 F
"Hemberger Damm / Dannenkamp"**

Maßstab:	1:500
Planungsstand:	Endfassung
Planung:	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand:	05.10.2012
Bearbeitet:	Harald Pfeifferbring Simone Voss

- 1.** Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 08.11.2011 übereinstimmen.
Emsdetten, den 04.10.2012
gez. Biersack
Örtlich bestellter Vermessungsingenieur
- 2.** Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umweltschutz der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 01.12.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der zuvor genannte Beschluss wurde am 28.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Emsdetten, den 05.10.2012
gez. J.A. Bursack
Städtischer Oberamtsleiter
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt
- 3.** Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a i.V.m. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 09.01 bis am 28.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
Emsdetten, den 05.10.2012
gez. J.A. Bursack
Städtischer Oberamtsleiter
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt
- 4.** Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.07 bis 17.08.2012 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 05.10.2012
gez. J.A. Bursack
Städtischer Oberamtsleiter
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt
- 5.** Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 02.10.2012 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 08.10.2012
gez. Maack
Bürgermeister
- 6.** Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 24 am 10.10.2012 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 17.10.2012
gez. Maack
Bürgermeister