

Bebauungsplan Nr. 30 A "Blumenstraße-Eisenbahn" der Stadt Emsdetten

Rechtsgrundlagen

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Vertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II. S. 889).
2. § 81 BauO NW 1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419 SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1992 (GV NW S. 467).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Vertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II. S. 889).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475, SGV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW S. 214).
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).
6. WasserschutzgebietsVO Emsdetten vom 12.04.1976 der Wassergewinnungsanlage "Grevener Damm".

Teil II: Textliche Festsetzungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA):

1. Im "Allgemeinen Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB nur Wohngebäude mit max. 2 Wohnungen zulässig.

Gewerbegebiet (GE):

2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) BauNVO wird das festgesetzte GE-Gebiet zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach Betriebsarten gegliedert. Die eingetragenen Ziffern (= Abstandsklassen) beziehen sich auf die als Anhang zu den textlichen Festsetzungen beigefügte Abstandsliste der Betriebsarten vom 23.01.1990. Auf der GE-Fläche sind Betriebsarten, die unter die aufgeführten Ziffern fallen, sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsgraden unzulässig.

Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB

- a) Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse können zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.

3. Gem. § 1 (5) BauNVO sind Einzelhandelsnutzungen im GE-Gebiet unzulässig.

Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB

Zulässig sind für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 qm Nutzfläche nicht überschritten wird.

4. Gem. § 1 (5) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 5. Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind nur als Garagen, überdachte Freisitze und Pergolen zulässig.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 6. Die zu den öffentlichen Verkehrsflächen gelegenen unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke (Vorgärten) sind als Grünflächen zu gestalten. Sichtschützende Anlagen und Werbeanlagen dürfen im Bereich der Vorgärten nicht erstellt werden.

FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (BImSchG) SOWIE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Primäre (aktive) Schallschutzmaßnahme:

- 7. **Lärmschutzwand**
In dem durch entsprechendes Planzeichen ausgewiesenen Bereich muß eine Schallschutzwand eine Höhe von 2,50 m, gemessen Oberkante Fahrbahndecke des fertiggestellten Parkplatzes, aufweisen.

Sekundäre (passive) Schallschutzmaßnahmen:

- 8.1 **Lärmbelastete Fläche "A"**
Fenster von Aufenthaltsräumen müssen an den Gebäudeseiten
Ost - Schallschutzklasse 4
Süd, Nord - Schallschutzklasse 3
West - Schallschutzklasse 2
entsprechen.
- 8.2 **Lärmbelastete Fläche "B"**
Fenster von Aufenthaltsräumen müssen an den Gebäudeseiten
Ost, Süd und Nord - Schallschutzklasse 3
West - Schallschutzklasse 2
entsprechen.
- 8.3 **Lärmbelastete Fläche "C"**
Fenster von Aufenthaltsräumen müssen an den Gebäudeseiten
Ost - Schallschutzklasse 3
Süd, Nord und West - Schallschutzklasse 2
entsprechen.
- 8.4 **Lärmbelastete Fläche "D"**
Fenster von Aufenthaltsräumen müssen an den Gebäudeseiten
Ost - Schallschutzklasse 3
Süd u. Nord - Schallschutzklasse 2
West - Schallschutzklasse 1
entsprechen.

- 8.5 Lärmbelastete Fläche "E"
Fenster von Aufenthaltsräumen müssen an den Gebäudeseiten Ost, Süd und Nord - Schallschutzklasse 2
West - Schallschutzklasse 1 entsprechen.
- 8.6 Lärmbelastete Fläche "F"
Fenster von Aufenthaltsräumen müssen an den Gebäudeseiten Ost - Schallschutzklasse 2
Süd, Nord und West - Schallschutzklasse 1 entsprechen.
- 8.7 Lärmbelastete Fläche "G"
Fenster von Aufenthaltsräumen müssen an den Gebäudeseiten Ost und Nord - Schallschutzklasse 2
Süd und West - Schallschutzklasse 1 entsprechen.
- 8.8 Lärmbelastete Fläche "H"
Fenster von Aufenthaltsräumen müssen an allen Gebäudeseiten der Schallschutzklasse 2 entsprechen.

Die Klassifizierungen der Schallschutzfenster müssen der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

GRÜNFLÄCHE - SPORT - gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB i. V. m. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- 9. Die öffentliche Grünfläche - Sport - ist mit einer durchgängigen Rahmeneingrünung von mind. 4,0 m Breite unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten mit standortgerechten heimischen Gehölzen, fachgerecht zu bepflanzen.
- 10. Für Bepflanzungsmaßnahmen der textl. Festsetzungen 9 u. 12 sind Laubgehölze gem. der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzliste:
Gehölze: Feldahorn, Moorbirke, Hainbuche, Hartriegel, Hasel, Weiß-Dorn, Pfaffenhütchen, Esche, Espe, Schlehe, Stieleiche, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Holunder, Wasserschneeball, Spitzahorn, Winterlinde, Rotdorn, Mehlbeere, Wildapfel
- 11. Die als "zu erhalten" gekennzeichnete Wallhecke ist dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
- 12. Die Stellplatzanlagen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbaum je vier Stellplätze zu überkronen. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mind. 2,50 x 2,50 m auszubilden.
- 13. Die Zufahrten und Parkflächen für Kfz-Verkehr sind wasserundurchlässig zu versiegeln.
- 14. Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Form herzustellen.

- 15. Bei baulichen Anlagen innerhalb der Grünflächen - Sport - sind mindestens 80 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.
Je laufenden Meter Wandlänge ist mindestens 1 Pflanze zu setzen und zu erhalten.

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 21 BAUGB

- 16. Die gekennzeichnete Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (Stadtwerke Emsdetten) belastet.

HÖHENENTWICKLUNG BAULICHER ANLAGEN gem. § 9 (2) BAUGB

- 17. Die Eingangshöhe (OK-Fertigfußboden) der Gebäude ist mit mind. 0,30 m und max. 0,60 m über Oberkante Gehwegniveau anzunehmen.
Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die Eingangshöhen sowie Trauf-/Firsthöhen aufeinander abzustimmen.

Teil III: Festsetzungen zur Gestaltung

Dächer:

- 1. In den Bereichen mit der Möglichkeit einer II-geschossigen Bebauung sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

bei I-geschossigen Gebäuden	35° - 48°
bei II-geschossigen Gebäuden	25° - 30°
- 2. Dachgauben sind im Planbereich unzulässig.
- 3. Drempel sind bei II-geschossigen Gebäuden unzulässig.
Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Drempel (gemessen OK-Rohdecke bis UK-Fußpfette) eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

EINFRIEDIGUNGEN

- 4. Zur Einfriedigung von Vorgärten sind nur offene Zäune oder Hecken bis zu 0,70 m Höhe zulässig.