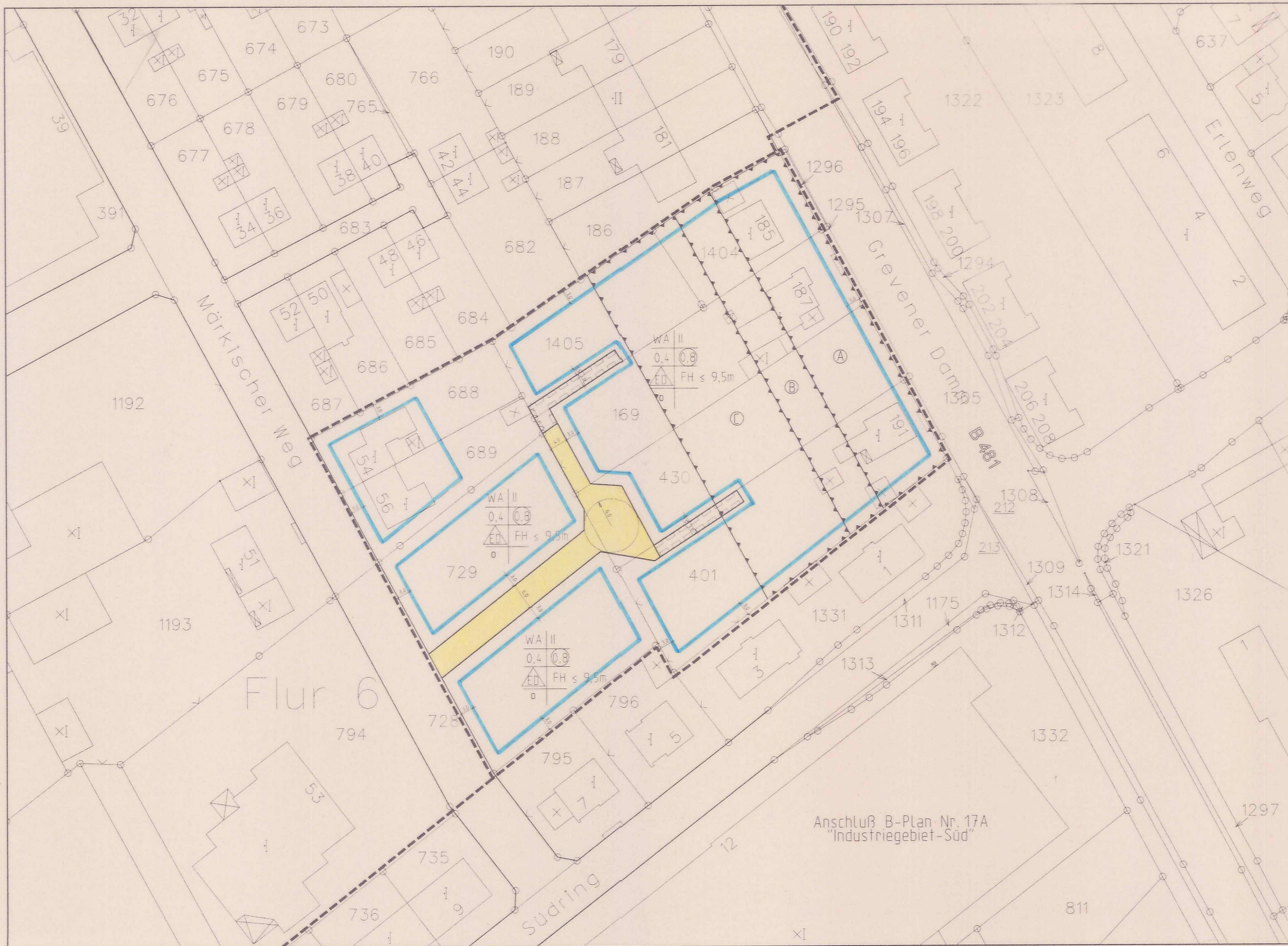




Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1, 4 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Im gesamten Baugebiet ist eine Sozetalhöhe von maximal 0,5 m zulässig, gemessen von Oberkante angrenzender Verkehrsfläche bis Oberkante des Erdgeschossfußbodens. Bezugsebenen für die festgesetzte maximale Firsthöhe sind die Oberkante des Erdgeschossfußbodens und die Oberkante Dachhaut. Ausnahmen von der festgesetzten maximalen Firsthöhe sind nicht zulässig. Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig, z.B. mit breittreffig verlegten Natursteinplatten mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schottersteinen u.ä. befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im gesamten Baugebiet sind in jedem Einzelhaus und in jeder Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Untergeordnete Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Wintergärten, Balkone und Erker dürfen bis zu einer Tiefe von 0,75 m die Baugrenze überschreiten, jedoch nur bei zu einem Drittel der Gesamtlänge des Gebäudes. (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)
- Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen. Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Carports und Carports ist ein Abstand von mind. 5 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Die Beaufschlagung der privaten Stellplätze und Verkehrsflächen sind mit wasserundurchlässigen Materialien zu versehen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 1405, 169, 430 und 401 sowie der Versorgungsträger zu belasten.
- Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Greverer Damm werden bei einer baulichen Erhaltung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum Vorübergehen, sondern zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Aufenthaltsräume in Wohnungen gem. DIN 4109), passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Fläche	Lärmpegelbereich	erf. $R_{w,ext}$
A	Lärmpegelbereich V	45 dB(A)
B	Lärmpegelbereich IV	40 dB(A)
C	Lärmpegelbereich III	35 dB(A)

An senkrecht zum Straßenverlauf des Greverer Damms orientierten Fassaden kann der passive Schallschutz um einen Lärmpegelbereich reduziert werden. An abgewandten Fassaden kann der passive Schallschutz um zwei Lärmpegelbereiche gemindert werden. Die Berechnung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w,ext}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Schlafräume mit Fensteransicht zum Greverer Damm sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rolllärmkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w,ext}$ zu berücksichtigen.
- Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Straßenrinnungen sind von jeglicher sichtbehindernder Nutzung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,8 m - bezogen auf Oberkante Fahrbahn - freizuhalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu 20 % mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. siehe Pflanzliste.
- Regenwasserbehandlung (§ 7 Wasserhaushaltsgesetz und § 61 Landeswassergesetz)**
Das anfallende unverschmutzte Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig. Für Anlagen, mit denen das gesammelte Regenwasser als Brauchwasser genutzt wird, ist eine gesundheitsaufsichtliche Genehmigung beim Gesundheitsamt des Kreises Steinfurt einzuholen.
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)**
Möglich sind Mauerwerk, Holz- und Putzfassaden. Für untergeordnete Fassadenteile sind auch andere Materialien zulässig. Die Fassaden und Dachformen von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten. Garagendächer sind in der Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen oder als Flachdach auszubilden.

Hinweise

- Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet „Greverer Damm“ Zone III A. Auf die besonderen Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Die Wasserschutzgebietsverordnung kann bei der Stadt Emsdetten oder der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt eingesehen werden.
 - Baugruben sind ordnungsgemäß mit inertem Bodenmaterial, z.B. Füllboden, zu verfüllen. Bauschutt, Baustellenabfälle oder sonstige nichtbauschaffende, verunreinigte, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.
 - Die Verwendung von Recyclingmaterialien (Schlacken, Gießereisanden u.a. für Hofbefestigungen, Unterbau, Tragschichten etc.) bedarf der vorherigen Zustimmung durch die untere Wasserbehörde des Kreises Steinfurt. Hinweis: Die Recyclingabfälle müssen dem Wert 2.0 der Richtlinie der Länderarbeitsgemeinschaft Altlast (LAGA) entsprechen.
 - Zur Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe, z.B. isothermhaltige Isolierstoffe und Dickschichtungen eingesetzt werden.
 - Bei unbelasteter Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen (Garagenvorplätze, Schwwege etc.) ist auf dem Grundstück zu versickern. Hinweis: Die hierfür erforderliche Erlaubnis gem. § 7 WHG ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.
 - Für die Lagerung von Heizöl bis zu 50.000 l Fassungsvermögen ist eine Genehmigung gem. der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich. Hinweis: Die entsprechende Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.
 - Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Parkplätzen, Hauszufahrten) ist verboten. Sie dürfen ferner nicht in oder unmittelbar an Gewässern angewandt werden.
 - Das Errichten oder Erweitern von Parkplätzen oder Stellplätzen für mehr als 10 Kfz ist gemäß der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Diese Genehmigung ist bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Steinfurt zu beantragen.
- Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf dem Greverer Damm**
Die Garten- bzw. Terrassenbereiche sind in Teilen des Plangebietes lärmverbelastet. Die Orientierungswerte werden gem. DIN 18005 werden dementsprechend um bis zu 15 dB(A) überschritten.
- Bodendenkmale**
Bei Bodeneingriffen können Baudenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Am für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Fernmeldeweisen**
Der Telekom Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

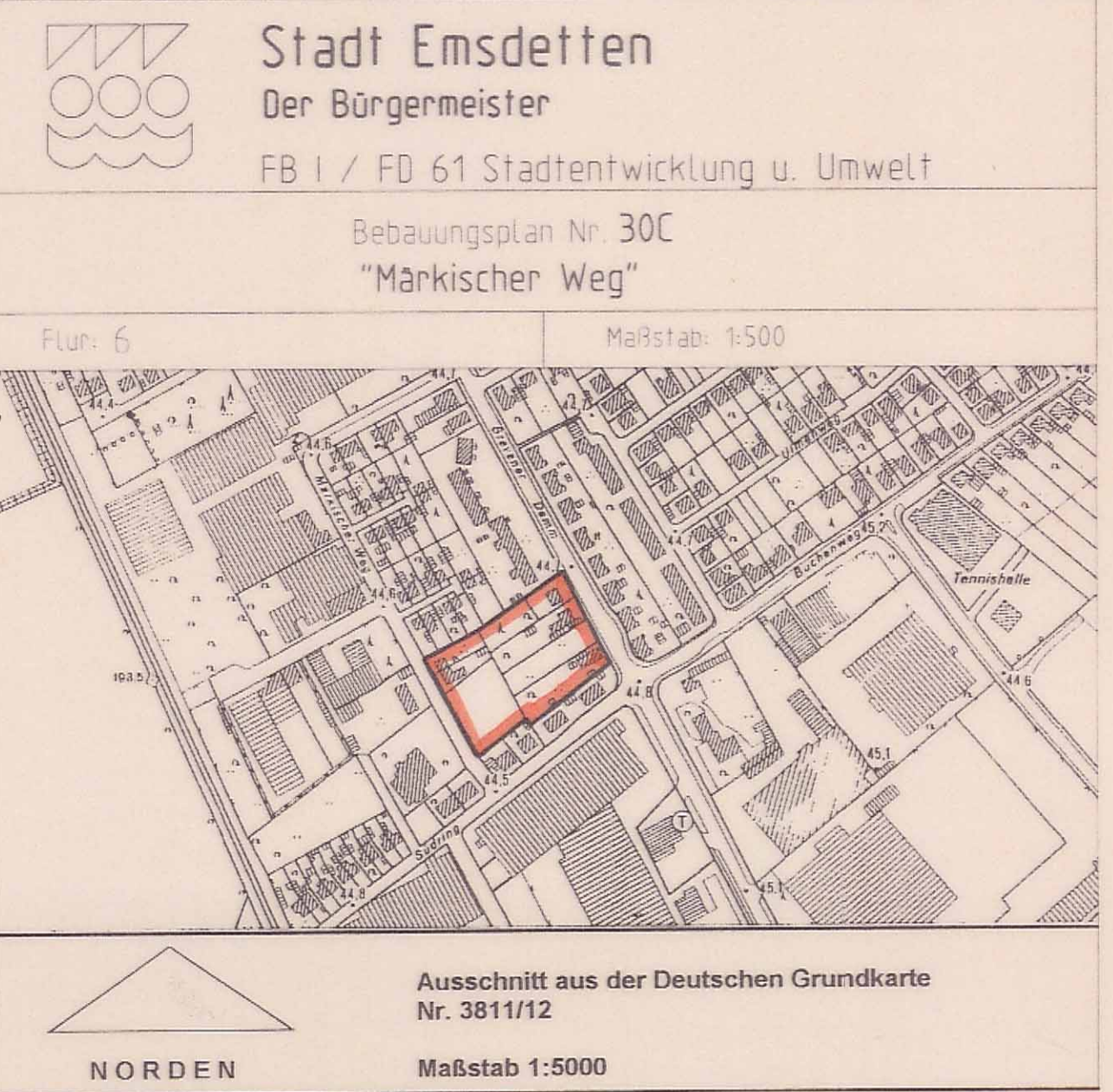
Anlage zu den textlichen Festsetzungen: Pflanzliste

Straucharten	Baumarten
Acer campestre Acer pseudoplatanus Betula verrucosa Carpinus betulus Fagus sylvatica Tilia cordata Prunus avium Quercus robur Sorbus aucuparia Ulmus campestris Quercus petraea Betula pubescens Populus tremula Salix Tilia platyphyllos Acer platanoides Acer campestre Fraxinus excelsior	Bergahorn Sandbirke Hainbuche Rothbuche Winterlinde Vogelkirsche Stieleiche gemeine Eberesche Feldulme Espe Weiden Sommerlinde Spitzahorn Feldahorn Esche

Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 1405, 169, 430 und 401 sowie der Versorgungsträger zu belasten.

Zeichenerklärung							
Topographische Erläuterungen				Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB			
Gebäudebestand	Grenzeinrichtungen	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linien, -grenzen	Verkehrsflächen	Flächen für ...	Sonstige Festsetzungen
Kirche Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude	Grenze mit Grenzzeichen vermarkter Grenzpunkt Gehweggrenze Flurgrenze Eigentumsgrenze Grenze von Nutzungsarten Hecke Zaun Mauer geplante Flurstücksgrenze	Kleinsiedlungsgebiete Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete Besondere Wohngebiete Mischgebiete Kerngebiete Gewerbegebiete Industriegebiete	0,8 Geschosflächenzahl 0,4 Baunassenzahl II Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse, zwingend Hohe bauliche Anlagen Flachdach Satteldach Dachneigung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	o offene Bauweise geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig Bauweise Baugrenze Hauptfirstrichtung verbindlich, Gebäudeumrisse nachrichtlich	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Verkehrsfläche Fußgängerbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Sichtdreiecke, von jeglicher Bebauung und Aufwuchs ab 10 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten Stellplätze Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Bahnanlagen	Flächen für den Gemeinbedarf Flächen für Versorgungsanlagen Flächen für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) Grünflächen u. a. Grünflächen Bäume zu pflanzen Bäume zu erhalten	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abstandslinie von Gewerbe bzw. Industriebetrieb zu Wohnbereichen (unzulässige Betriebsarten, siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) Nachrichtliche Übernahmen Hauptversorgungsleitungen oberirdisch unterirdisch

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten am 30.04.2001 beschlossen.	Die Bürger sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 31 BauGB beteiligt worden.	Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 4 BauGB beteiligt worden.	Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.07.2001 bis 31.08.2001 öffentlich ausliegen.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 29.10.2001 als Sitzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.11.2001 anlässlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus.
Stand der Planunterlage: 04/01	Emsdetten, 30.10.2001	Emsdetten, 30.10.2001	Emsdetten, 30.10.2001	Emsdetten, 30.10.2001	Emsdetten, 30.10.2001	Emsdetten, 27.11.2001
gez. Barenkamp	gez. Moenikes	gez. Moenikes	gez. Moenikes	gez. Moenikes	gez. Moenikes	gez. Moenikes
Öffentlich best. Verm.-ing.	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Schriftführer



- Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 234)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)
 - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666/SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.2000 (GV. NW. S. 245)
 - Wasserschutzgebietsverordnung für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage „Greverer Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH vom 04.05.1998