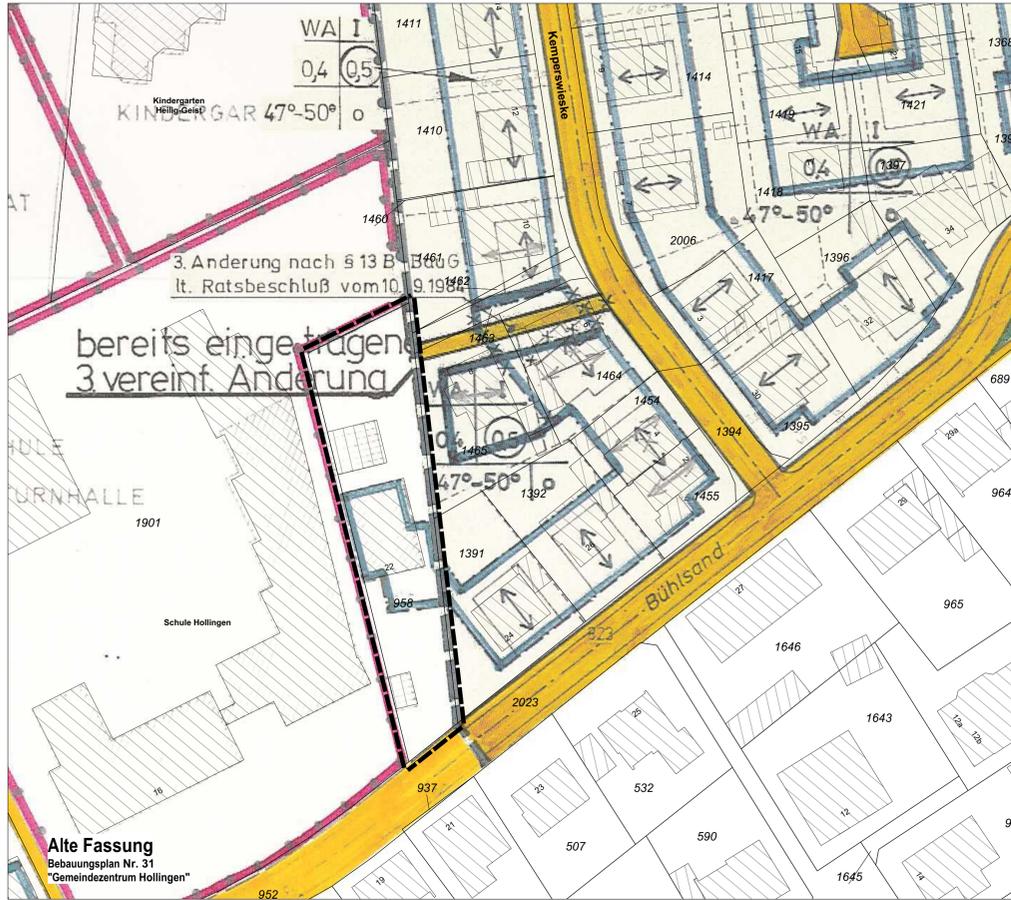


Bebauungsplan Nr. 31 "Gemeindezentrum Hollingen", 7. Änderung



Planzeichenerläuterung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschosflächenzahl
- I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- O offene Bauweise
- Baugrenze
- SD 47°-50° Satteldach 47° bis 50°

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31, "Gemeindezentrum Hollingen"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31, "Gemeindezentrum Hollingen"

Bestandsdarstellungen, Hinweise

- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
- vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
- sonstiges Bauwerk
- Flurstücksgrenze, -nummer
- Bemaßung in Meter

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

2. Äußere Gestaltung

2.1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen

2.1.1 Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind bei Bebauung von Baulücken der direkten Nachbarbebauung anzugleichen. Das gleiche gilt entsprechend für freistehende und aneinandergebaute Nebenanlagen. Im übrigen ist im Bereich der offenen Bauweise die Sockelhöhe der Gebäude mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der Gehwege anzunehmen.

2.1.2 Materialien

Außenliegende Bauteile sind mit Vormauersteinen zu verbinden. Für untergeordnete Bauteile sind außerdem Beton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzement-Schiefer und Holzverschalungen zulässig. Bei aneinandertolenden Gebäuden ist die Gestaltung der Außenwände in der Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Dieses gilt mit Ausnahme der Farbgebung auch für aneinandergebaute Nebenanlagen.

2.1.3 Ausführung der Dächer

Wird eine bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehende Baulücke bebaut, so ist für das zu errichtende Gebäude die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung eines der direkten Nachbargebäude vorgeschrieben. Dies gilt auch, wenn in gleicher Lage Nebenanlagen aneinandergelagert werden. Aneinandergelagerte Satteldächer sind mit form- und farbgleichen Materialien einzudecken. Die Drempeilhöhe darf 30 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfetten nicht überschreiten. Dies gilt nicht für zurückliegende Gebäudeteile. Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65% der Traulänge nicht überschreiten und müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,00 m halten.

2.1.4 Von der vorgeschriebenen Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind Ausnahmen zulässig, wenn sich die Ausnahme auf eine Gruppe von mindestens 3 Einzelgebäuden oder auf Einzelgebäude im Anschluß an eine solche Gruppe erstreckt.

3. Sonstiges

3.1 Einfriedigungen

Vorgärten dürfen im Bereich der geschlossenen Bebauung bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeluft nicht eingefriedigt werden. Im Bereich der offenen Bebauung darf die Einfriedigung der Vorgärten 60 cm Höhe, gemessen von der Randeinfassung der Gehwege, nicht überschreiten.

3.2 Sichtschützende Anlagen

Im Bereich der geschlossenen Bauweise sind sichtschützende Anlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen. Der Sichtschutz muß zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begrünt werden. Mauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,50 m einhalten.

Hinweise

1. BODENDECKMÄLER

Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. KAMPFMITTEL

Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. BODENKONTAMINATIONEN

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, Frau Hakenes (Tel.: 02551/69-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. BAUMSCHUTZ

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumbestandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. BAUGRUND

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen, bzw. zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

6. BÄUME AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatzen vorzusehen.

7. VERSORGUNGSANLAGEN

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbaustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von max. 48 m³/h bereitgestellt werden. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden. Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

8. EINSICHTNAHME IN DIE DER PLANUNG ZUGRUNDELIEGENDEN VORSCHRIFTEN UND GUTACHTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 31 „Gemeindezentrum Hollingen“, 7. Änderung

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit treitrig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO).

3. Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 4 Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5.1 Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen diese Arbeiten nur nach einer vorherigen Prüfung durch einen Fachgutachter auf Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermausarten und die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG stattfinden.

5.2 Die Fällung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm (d.h. Stammdurchmesser in 130 cm Höhe über dem Boden) darf generell nur mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Dazu ist 1 bis 2 Tage vor Abriss-/Fällbeginn ein Besatz durch Fledermäuse/Brutvögel von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse/Brutvögel vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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 in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 21/04 - vom 26.5.2004) zu beachten.

B-Plan Nr. 31 "Gemeindezentrum Hollingen", 7. Änderung

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 18.08.2017 übereinstimmen.

Emsdetten, den 18.09.2017

gez. Barnekamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 29.06.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 04.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 20.09.2017

gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.07. bis 18.08.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

Emsdetten, den 20.09.2017

gez. I.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 26.09.2017 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 27.09.2017

gez. Moenikes
Bürgermeister

5. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28/2017 der Stadt Emsdetten am 04.10.2017 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.10.2017

gez. Moenikes
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung.

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung.

3. Planzeichenerverordnung 1990 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung.

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung.

Übersicht Maßstab 1 : 10.000



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

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



Bebauungsplan Nr. 31 "Gemeindezentrum Hollingen", 7. Änderung

Maßstab : 1 : 500

Planungsstand : Endfassung

Planung : wa I wänning architekten
Borghorster Straße 51
48282 Emsdetten

Stand : Oktober 2017