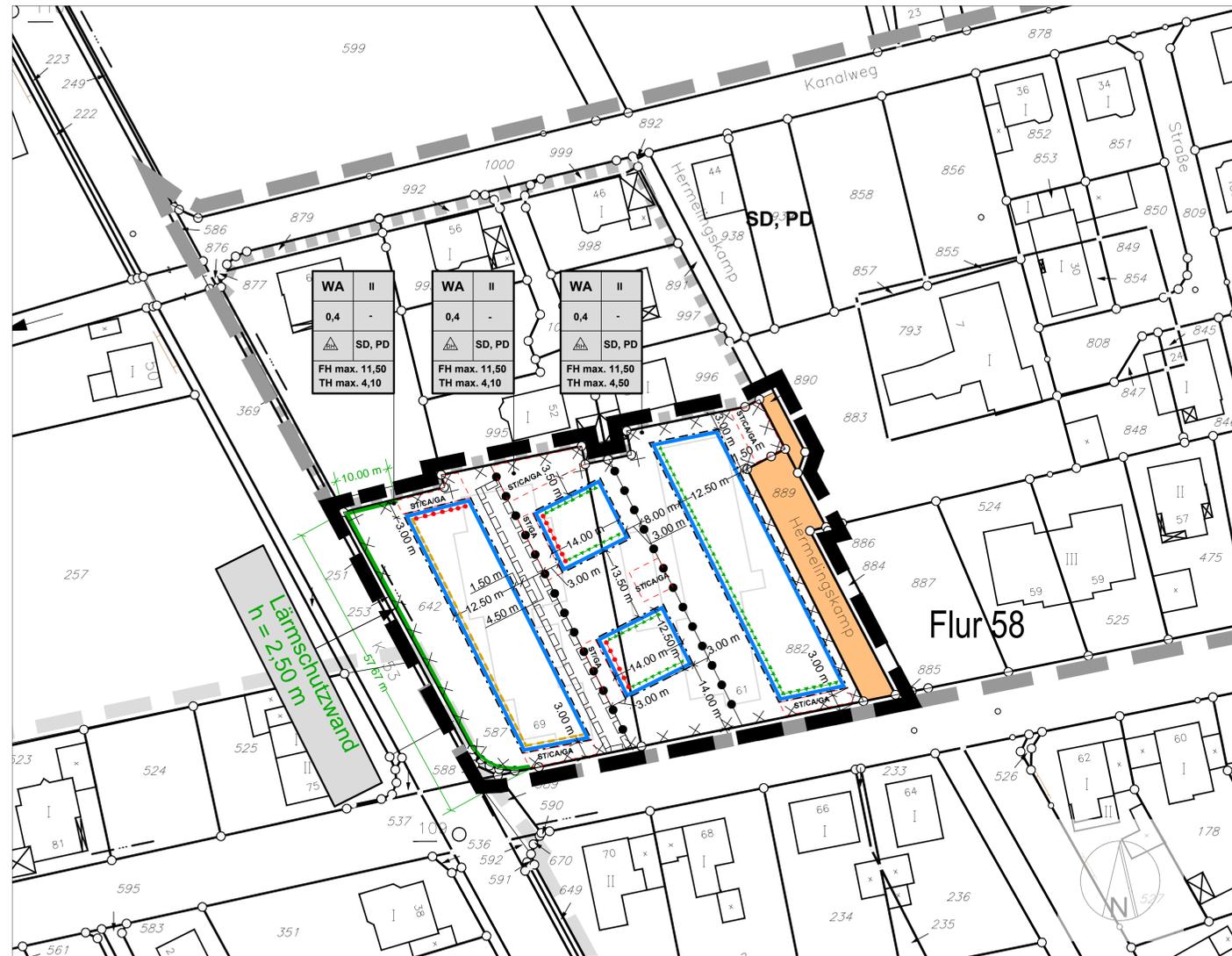


Bebauungsplan Nr. 35 A "Kanalweg", 4. Änderung



<p>Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.</p> <p>Stand der Planunterlagen: 07/2005 Emsdetten 30.11.2006</p> <p>gez. Barenkamp Öffentlich best. Verm.-ing.</p>	<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 28.08.05 die Aufstellung der 4. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Emsdetten, 30.11.2006</p> <p>gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 08.09.05 bis 07.10.05 stattgefunden.</p> <p>Emsdetten, 30.11.2006</p> <p>gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt</p>	<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 20.10.05 beschlossen, diese 4. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszulegen.</p> <p>Emsdetten, 30.11.2006</p> <p>gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt</p>
<p>Die 4. Änderung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.11.05 bis 09.12.05 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Emsdetten, 30.11.2006</p> <p>gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt</p>	<p>Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB hat in der Zeit vom 03.11.05 bis 05.12.05 stattgefunden.</p> <p>Emsdetten, 30.11.2006</p> <p>gez. Wagener Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt</p>	<p>Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 21.02.2006 diese 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Emsdetten, 30.11.2006</p> <p>gez. Moenikes Bürgermeister</p>	<p>Der Satzungsbeschluss dieser 4. Änderung des Bebauungsplanes ist am 03.03.2006 gem. § 10 (3) BauGB ordentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt diese Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.</p> <p>Emsdetten, 30.11.2006</p> <p>gez. Moenikes Bürgermeister</p>

Planzeichenerläuterung FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

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

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und 19 BauNVO
 FH max. Firsthöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen
 TH max. Traufhöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen
 II maximale Zahl der Vollgeschosse

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

DH nur Doppelhäuser zulässig
 RH nur Reihenhäuser zulässig
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Strassenverkehrsfläche

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St/GA Stellplätze, Carportanlagen und Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 35 A "Kanalweg", 4. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden Bebauungsplans Nr. 35 A "Kanalweg"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne
- Umgrenzung der bestehenden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 35 A "Kanalweg"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der Versorgungsträger zu belastende Flächen
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
- Lärmpegelbereich: II 56 - 60 dB
- Lärmpegelbereich: III 61 - 65 dB
- Lärmpegelbereich: IV 66 - 70 dB
- Lärmschutzwand, h = Höhe über der Fahrbahn, l = Länge

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.1 BauGB)

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 35 A "Kanalweg", 4. Änderung

A RECHTSGRUNDLAGEN

- BauGB in der Bekanntmachung der Fassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
- BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW. S. 256 / SGV. NW. 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV. NW. S. 439 / SGV. NW. 2129).
- BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- GO NW in der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NW S. 160).
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 8 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) Bau NVO
 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
 Die höchstzulässigen Firsthöhen (FH max.) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante fertiger, zugeordneter Erschließungsstraßen (bzw. der private Erschließungsweg).

3. Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO

3.1 Garagen, Carports und Stellplätze i.S. von § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Erschließungsstraße einhalten. Der entstehende Vorbereich kann als zusätzlicher Einstellplatz genutzt werden.

3.3 Untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind

gem. § 5 (3) Nr. 1 und (4), § 9 (5) Nr. 1 und (6) BauGB

4.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Kreisstraße K 53 (Silberweg) wird für die Gebäude im Plangebiet festgesetzt, dass die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume (Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume u. ä. gem. DIN 4109), durch passive Schallschutzmaßnahmen zu schützen sind.

Entlang der mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung der Gebäude in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die ausgewiesenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

Nach außen abschließende Bauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Bei einer Lärmbelastung, entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen, ist für eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die einzuhaltenden Schalldämm-Maße nicht beeinträchtigt werden.

Lärmpegelbereich maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res. [dB(A)]	Aufenthaltsräume	Büroräume
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5.1 Je Grundstück ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzenliste

Standortgerechte, heimische Bäume sind u.a.:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Hochstämmige Obstgehölze	

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

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform
 Als Dachform für das Hauptgebäude sind Satteldächer, gegeneinander gestellte Pultdächer und Pultdächer zulässig.

1.3 Dachneigung

Es sind nur Dachneigungen zwischen 45° und 50° zulässig. Je Doppelhaus und Reihenhausergruppe sind die gleiche Dachform und Dachneigung zu wählen.

1.4 Dachausbauten

Dachausbauten dürfen insgesamt nur 50 % der jeweiligen Traufhöhe einnehmen und müssen zur Giebelaußenkante einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Hinweise

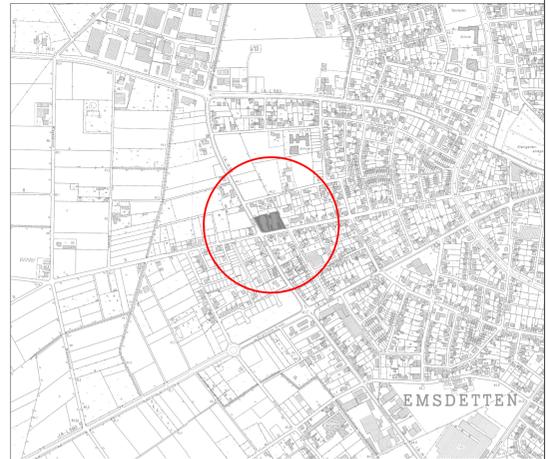
1. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

2. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge

Für Wohnhäuser im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 1,5 Stellplätze je Reihenhäuser und 2,0 Stellplätze je Doppelhaushälfte nachzuweisen.

Übersicht 1:10.000



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

Bebauungsplan Nr. 35 A "Kanalweg" 4. Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	endgültige Fassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	10.01.2006
Bearbeitet :	Harald Pfeifenbring Simone Bruffer