Textliche Festsetzungen

I. 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. BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622)
3. § 81 BauO NW 1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419, SGV NW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1992 (GV NW S. 402)
4. 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)
5. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW S. 214)
6. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

II. Nutzungen

1. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 50 % der Abmessung der Nebenanlage gestattet, wenn diese unmittelbar in Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet wird.
2. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind max. 2 Wohnungen je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

III. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 i. V. m. § 81 BauO NW)

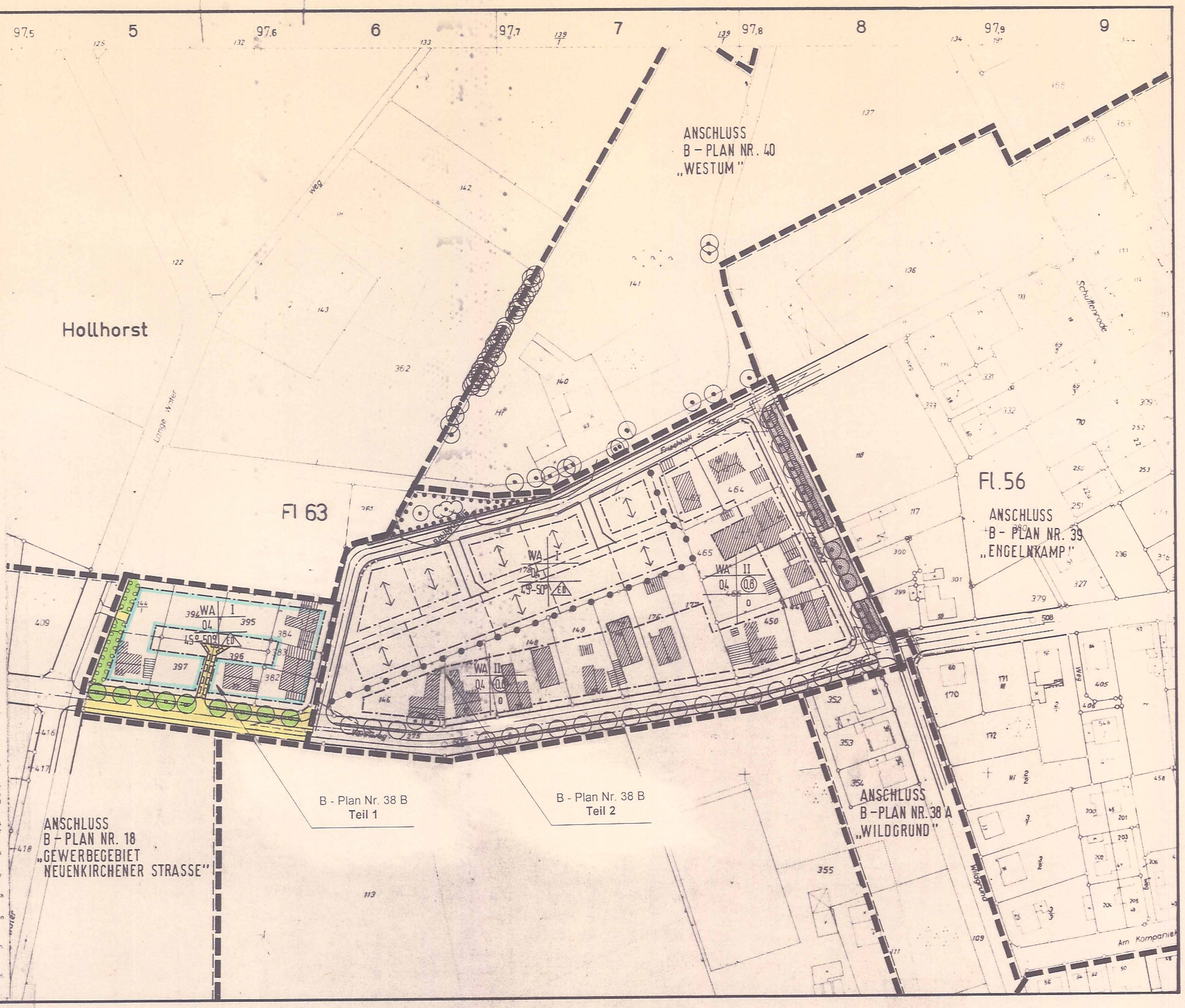
1. Außenliegende Bauteile von Wohngebäuden sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen können andere Materialien verwendet werden.
   Fassaden in Holzkonstruktion sind zugelassen.
2. In den Bereichen, in denen im Plan für die Wohngebäude Dachneigungen festgesetzt sind, sind Ausnahmen für Pultdächer, Nebendächer, Walme, Krüppelwalme und Dächer auf Nebenanlagen zulässig.
3. Die Eingangshöhe bei Wohngebäuden (OKF-EG) ist mit mind. 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen. Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die Eingangshöhen, Traufhöhen und Dachneigungen abzustimmen und anzupassen.
4. Bei eingeschossigen Wohngebäuden darf der Drempel eine Höhe von 65 cm nicht überschreiten (gemessen an der Außenkante des Mauerwerks von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante mit der Dachhaut).
   Ausnahmen sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen um das sich aus der Konstruktion ergebende Maß zulässig, wenn der Rücksprung im Gebäude 50 % der betroffenen Hausfront nicht übersteigt.
   Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Drempel unzulässig.
5. Dachgauben dürfen in ihrer Länge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang (Dachrand am Giebel) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
6. Ausnahmen sind zulässig
   a) von der Dachform bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen.
   b) von der Dachneigung und/oder der Dachform bei Hauptgebäuden, wenn dies für eine Hausgruppe von mind. 3 Einheiten vorgesehen ist oder bei Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe. Einzelvorhaben müssen auf die Gruppe abgestimmt sein.
   c) von der Firstrichtung unter den Voraussetzungen wie zu b)
   d) von der Geschoßzahl unter den Voraussetzungen wie zu b)
7. Vorgärten der Wohngrundstücke dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden. Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm sind zulässig.
8. Sichtschützende Anlagen bei Wohngrundstücken sind bis zu einer Höhe von 2,0 m im Vorgartenbereich zulässig. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begrünt werden. Geschlossene Wände müssen aus diesem Grund 0,50 m Abstand von der Verkehrsfläche haben.
9. Wände von Garagen und Nebenanlagen müssen ebenfalls von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten und begrünt werden.
10. Sichtdreiecke müssen von baulichen Anlagen und sichtbehindernden Aufwuchs über 80 cm Höhe freigehalten werden.

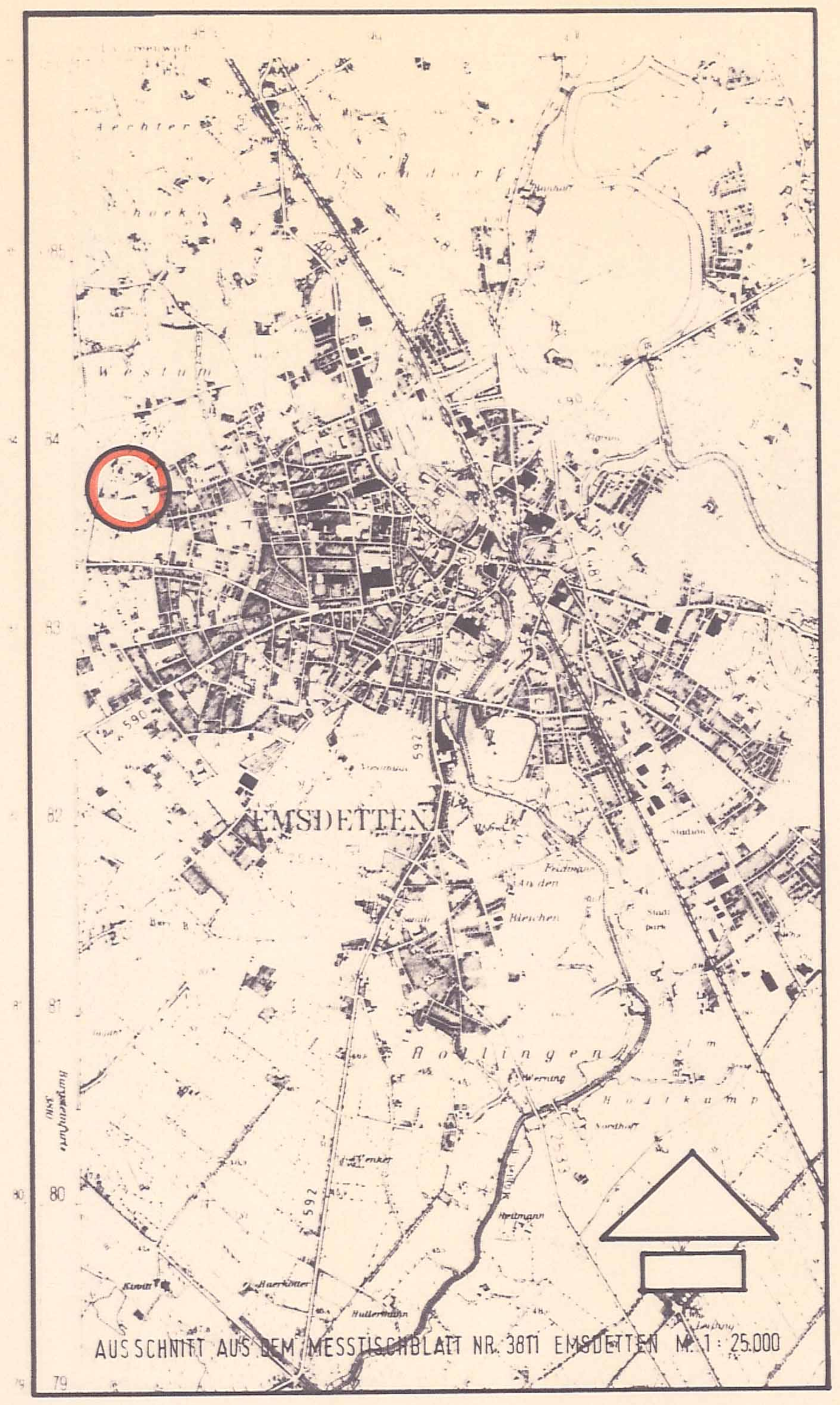
IV. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Der vorhandene Baumbestand ist dauerhaft zu erhalten. Soweit Abgänge zu erkennen sind, sind diese durch gleiche Pflanzenarten zu ersetzen.
2. Für Bepflanzungsmaßnahmen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Auf je 150 qm ist ein Laubbaum zu pflanzen, die Pflanzdichte für Sträucher beträgt 1 Stück/qm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
3. Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksgröße mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (siehe nachstehende Pflanzliste) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
4. Grundstückseinfriedigungen sind entlang einer Grenze als Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu erstellen (siehe nachstehende Pflanzliste).
5. Garagenzufahrten und nicht überdachte Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
6. Für die östlich gelegenen Grundstücke an der Straße "Mayland" sind pro Grundstück eine 3 m breite Zufahrt zulässig (§ 9 Abs. 1 Satz 11 BauGB).
7. Die öffentlichen Verkehrsstrassen (Vennweg und Mayland) sind mit einheimischen hochstämmigen Bäumen zu versehen. Ihr Abstand darf max. 10 m betragen.

Pflanzliste
Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Moorbirke, Rotbuche, Hainbuche, Linde, Ahorn, Weide, Esche, Espe, etc.

Pflanzliste
Hainbuche, Haselnuß, Schlehe, Weißdorn, Salweide, Faulbaum, Roter Hartriegel, Wasser-Schneeball, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Himbeere, Brombeere, etc.





Zeichenerklärung

Topographische Erläuterungen

Gebäudebestand
- Kirche
- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude

Nutzungsarten
- Gartenland
- Grünland
- Laubwald
- Nadelwald
- Mischwald
- Hof- und Gebäudefläche

Grenzeinrichtungen
- mit Grenzzeichen vermarkter Grenzpunkt
- Gemeindegrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Grenze von Nutzungsarten
- Hecke
- Zaun
- Mauer
- geplante Flurstücksgrenze

Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung
- Kleinsiedlungsgebiete
- Reine Wohngebiete
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete
- Gewerbegebiete
- Industriegebiete

Maß der baulichen Nutzung
- (0,8) Geschoßflächenzahl
- Baumassenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Hochstgrenze
- Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- Höhe baulicher Anlagen
- Flachdach
- Satteldach
- Dachneigung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bauweise, -linien, -grenzen
- 0 offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung verbindlich, Gebäudeumrisse nachrichtlich

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sichtdreiecke, von jeglicher Bebauung und Aufwuchs ab 70 cm über Fahrbahnoberkante freihalten
- P Stellplätze, öffentlich
- Garagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Flächen für ...
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für Versorgungsanlagen
- vorhandener Wassergraben

Grünflächen u.ä.
- Verkehrsgrünflächen
- Bäume zu pflanzen
- Bäume zu erhalten
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abstandslinie von Gewerbe bzw. Industriebetrieben zu Wohnbereichen (unzulässige Betriebsarten siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahmen
- Hauptversorgungsleitungen
  - oberirdisch
  - unterirdisch

Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
Dez.: III-61/Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 38 B
Teil 1
„Mayland"

Flur 63 | Maßstab 1 : 1.000

Zu diesem B-Plan gehören
- Teil II = Textliche Festsetzungen
- Begründung

Aufgestellt
Emsdetten, den 29.02.1996
In Vertretung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Stand der Planunterlage
Ibbenbüren, den

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 2 BauGB vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emsdetten am 05.09.1996 beschlossen.
Emsdetten, den 27.01.1997
gez.: Meyer zu Altenschildesche

Die Bürger sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 3 (1) BauGB beteiligt worden.
Emsdetten, den 27.01.1997
Der Stadtdirektor in Vertretung
L.S. gez.: Buschmeyer
Techn. Beigeordneter

Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 4 BauGB beteiligt worden.
Emsdetten, den 27.01.1997
Der Stadtdirektor in Vertretung
L.S. gez.: Buschmeyer
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.09.1996 bis 30.10.1996 öffentlich ausgelegen.
Emsdetten, den 27.01.1997
Der Stadtdirektor in Vertretung
L.S. gez.: Buschmeyer
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 17.12.1996 als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 27.01.1997
gez.: Meyer zu Altenschildesche
Bürgermeister
gez.: Brüwer, Ratsmitglied — gez.: Wixmerten, Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom
Az genehmigt worden.
Laut Verfügung vom 05.05.1997
Az 35.21-5204-12/97 wird die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.
Münster, den 05.05.1997
Der Regierungspräsident im Auftrag
gez. Schmidt

Die Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplans – Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu diesem Bebauungsplan – wurde gemäß § 12 BauGB am 16.05.1997 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus.
Emsdetten, den 13.05.1997
gez. Meyer zu Altenschildesche

Rechtsgrundlagen

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378)
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 Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
4. §§ 7 und 41 der GO NW in der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023)
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)