STADT EMSDETTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"WESTUM"

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

I. BESTANDSANGABEN

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- Höhenlinien mit Höhenangaben über HN
- Flurstücksnummer

Im Gänzen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

- Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

II. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

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

- überbaubarer Bereich Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. den textlichen Festsetzungen nicht überbaubarer Bereich
- überbaubarer Bereich Mischgebiet gem. § 6 BauNVO nicht überbaubarer Bereich

FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(MI) = I / o / GRZ 0,4 / GFZ 0,8 — (MI) = I / ED / GRZ 0,4 / — (MI) = II / o / GRZ 0,4 / — (MI) = II / ED / GRZ 0,4 / GFZ 0,8

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 16 BauNVO)

- I, II usw. Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
- GFZ Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
- ED nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF, FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt (max. 3m)

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (gem. § 9 Abs.1 Nr. 12, 14 u. Abs. 6 BauGB)

- geplante Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- Verkehrsgrün
- zu erhaltende Einzelbäume gem. § 9(1) Nr. 25b BauGB

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- RRB Regenrückhaltebecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (gem. § 9 Abs.1 Nr. 18 u. Abs. 6 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (gem. §9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Abgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. §1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

PLANZEICHEN ERGÄNZEND ZUR PLANZEICHENVERORDNUNG

- Sichtdreiecke für Straßeneinkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhaltende Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- M Fläche für Abfallentsorgung – Stellfläche für Mülleimer der Anlieger (gem. § 9 Abs. 1 Nr 14 BauGB)

HINWEIS Ausbauquerschnitt Wohnplätze Stichstraßen

im Anlehnung an EAE 85/95

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 Gebäudehöhe (§ 9 (2) BauGB)
Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens
Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens) ist der Schnittpunkt der Mittelinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Dk fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Baugrundstücks (Grundstücksachse).
Die Höhe des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf vorgenannten Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,4 m überschreiten.

§ 2 Traufenhöhe
Die Traufwandhöhen in den WA Bereichen dürfen 5,80 m, gemessen von der Dk des fertigen Erdgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, nicht überschreiten.

§ 3 Überschreitung der Baugrenzen
Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen gem. § 12 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 50% der Abmessung der hinbenanlage gestattet, wenn diese unmittelbar im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet wird.

§ 4 Natur und Landschaft
a) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Die durch Planzeichen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB mit Gehölzen der potentiellen natürlichen Vegetation (Pflanzenliste siehe Grünordnungsplan, Anlage zur B-Plan-Begründung) flächig zu bepflanzen.

b) Bäume auf den Grundstücken
Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 qm Grundstücksgröße mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum zu pflanzen (siehe Pflanzenliste des Grünordnungsplanes, Anlage zur B-Plan-Begründung).

c) Garagenzufahrten und nicht überbaute Abstellplätze
Die Garagenzufahrten und nicht überdachten Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Rasenpflaster oder breitfugig verlegtes Pflaster mit Fugenanteil mind. 30 %) zu erstellen.

d) Erhalt vorhandener Bäume
Der innerhalb des Plangebietes vorhandene Baumbestand (siehe Planzeichnung) ist zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Grundstückszufahrten sind so anzulegen, daß der Baumbestand nicht gefährdet wird. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 anzuwenden. (Festsetzungen gem. § 9(1) Nr. 25 b BauGB)

e) Grundstücksvorkehrungen
Grundstückseinfriedungen sind entlang einer Grenze als Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu erstellen (siehe Pflanzenliste des Grünordnungsplanes, Anlage zur B-Plan-Begründung).

§ 5 Anzahl der zulässigen Wohnungen
In den durch Planzeichen festgesetzten Wohngebieten (WA) sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen.
Bei Errichtung eines Doppelhauses sind max. 2 Wohneinheiten bzw. je Doppelhaushälfte max. 1 Wohneinheit zulässig. Bei Errichtung einer Hausgruppe ist je Einzelgebäude nur 1 Wohneinheit zulässig.

§ 6 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 durch die Flächen von Stellplätzen und Zufahrten ist dann zulässig, wenn diese mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasengittersteine, breitfugig verlegtem Rasenpflaster o.ä. befestigt werden. Der Anteil der nicht versiegelten Fläche (Fugenanteil) auf diesen Stellplatzzonen und Zufahrten muß mindestens 30 % betragen.

§ 7 Nutzungsregelungen im Mischgebiet
Gemäß §§ 1 (5) BauNVO sind innerhalb des Mischgebietes im Plangebiet Gartenbaubetriebe gemäß §§ (2) Nr.6 BauNVO, Tankstellen gemäß §§ (2) Nr.7 BauNVO und Vergnügungsstätten gemäß §§ (2) BauNVO unzulässig.

§ 8 Nebenanlagen und Garagen im Randbereich des Gewässers
Nebenanlagen gem. § 14 und Garagen gem. §12 BauNVO sind auf den Grundstücken, die eine gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Gewässer bzw. mit der Flächen für Maßnahmen der Wasserwirtschaft haben, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Dachausbildung
Es sind nur geneigte Dächer mit Neigungswinkeln zwischen 38° und 45° zugelassen. Dachaufbauten (z. B. Gauben, Zwerggiebel und Frontspieße) dürfen 2/3 der jeweiligen Dachlängenseite nicht überschreiten und müssen von den Ortgängen (seitlicher Dachrändern) einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten.
Ausnahmen von der vorgenannten Dachneigung werden bei den vorhandenen Gebäuden zugelassen, die bereits eine höhere oder steilere Dachneigung aufweisen. Hier ist eine Dachausbildung in der bereits vorhandenen Form zulässig.
Garagen und Nebengebäude sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

§ 2 Fassadengestaltung
Außenliegende Bauteile von Wohngebäuden sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen können andere Materialien verwendet werden. Fassaden in Holzkonstruktion sind zugelassen.

§ 3 Einfriedungen
Straßenseitig dürfen Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 0,80 m oberhalb Straßenbegrenze nicht überschreiten.

Textliche Hinweise

1. Sichtdreiecke
Sichtdreiecke müssen von baulichen Anlagen und sichtbehinderten Aufwuchs (z.B Einfriedungen der Vorgärten) über 80 cm Höhe freigehalten werden.

2. Außerkrafttreten sämtlicher Bebauungspläne
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum" treten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Engelskamp" (7. Änderung im Bereich der 1. Ergänzung) außer Kraft, soweit sie von Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung überjiert werden.

3. Wasserrecht
Baugruben sind ordnungsgemäß mit ihrem Bodenmaterial z.B. mit sterilem Sand, zu verfüllen. Bauschutt, Bodenfremdstoffe oder sonstige hohlraumschaffende auslaugbare, verrottbare oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.
Zur Gründung und Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind Dickbeschichtungen und Isolierfolien auf Bitumenbasis.
Die Verwendung von Recyclingstoffen (z.B. für Hofbefestigungen, Unterbau, Tragschicht usw.) Bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Wasserbehörde.
Für Anwendungen von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z.B. Garagenzufahrten, Parkplätzen, Hofzugänge) ist verboten.

4. Bodenbelastungen
Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

5. Bodendenkmäler
Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betreffenden Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW).

6. Verkehrssichten
Die Verkehrsflächen sind niveaugleich auszubilden. Innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen und Baumpflanzungen anzulegen.

7. Grünflächen
Die privaten und öffentlichen Grün- und Gartenanlagen sind naturnah mit heimischen Gehölzen zu gestalten.

8. Kanalisation
Bei der Erstellung oder wesentlichen Änderungen von Kanalisationsnetzen für die öffentlichen Abwasserbeseitigung zuständigkeitige Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 58 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserversorgung sind die §§ 45 LWG und 40 BauO NRW zu beachten.

9. Fernmeldeanlagen
Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
Über das Plangebiet verläuft eine Richtfunkverbindung der Telekom. Die Telekom weist darauf hin, daß eine Beeinträchtigung der Leitung durch die Verwirklichung dieses Plangebietes nicht zu erwarten ist.

PRÄAMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1, 2, 3, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGB. I, S. 2141)

§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – Baunutzungsverordnung – (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).

§ 56 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218).

VERFAHRENSVERMERKE

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Grenzpunkte ausreichend eindeutig ist.

Ibbenbüren, den 22.06.1999 — Vermessungsdirektor
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

ÜBEREINSTIMMUNG AUSLEGUNGSEXEMPLAR

Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsexemplar wird bescheinigt.

Emsdetten, den 22.06.1999 — gez.: Moenikes, Der Stadtdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2 (1) s. 1 u. 2 i. V. m. § 2 (4) des Baugesetzbuches in der zur Zeit gültigen Fassung durch den Rat der Stadt am 30.11.1995 beschlossen worden.

Emsdetten, den 22.06.1999 — gez.: Kock, Ausschußvorsitzender
gez.: Laumann, Ausschußmitglied — gez.: Lammers, Schriftführer

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß Beschluß des Rates der Stadt vom 04.06.1998 durchgeführt.

Emsdetten, den 22.06.1999 — gez.: Moenikes, Der Stadtdirektor

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Die Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am 18.02.1999 beschlossen worden. Die Auslegung erfolgt gemäß § 3 (2) BauGB

Emsdetten, den 22.06.1999 — gez.: Kock, Ausschußvorsitzender
gez.: Ströhmer, Ausschußmitglied — gez.: Lütkemeier, Schriftführerin

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat einschließlich Text und Begründung gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch vom 03.03.1999 bis 06.04.1999 öffentlich ausgelegen.

Emsdetten, den 22.06.1999 — gez.: Moenikes, Der Stadtdirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

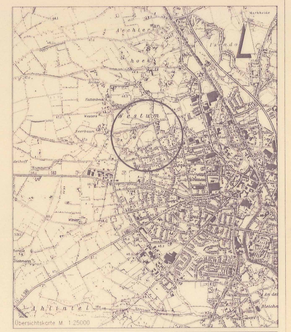
Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 11.05.1999 als Satzung beschlossen worden.

Emsdetten, den 22.06.1999 — gez.: Meyer zu Altenschildwehe, Bürgermeisterin
gez.: Brüwer, Ratsmitglied — gez.: Wikmerten, Schriftführer

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan für 40 „Westum" wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 07.06.1999 des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Der Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Emsdetten, den 22.06.1999 — gez.: Moenikes, Der Stadtdirektor



Erkundungsbearbeitung	INGENIEUR PLAN UNG	1800118P	Datum	Zeichn.
	Lutterer • Wrschek • Partner GbR Am Gradierwerk 11 · 49716 Meppen Telefon (05931) 95-0 · Fax (05931) 95-48	bearbeitet	09.11.1998	Klee
		gezeichnet	10.11.1998	Hd.
		geprüft	12.11.1998	Ei.
Wolfenrot, den 19.04.1999		freigegeben		

STADT EMSDETTEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 40
"Westum"

Bebauungsplan	Maßstab 1 : 1000	Unterlage:	Blatt Nr.
		Stadt Nr.	1/1