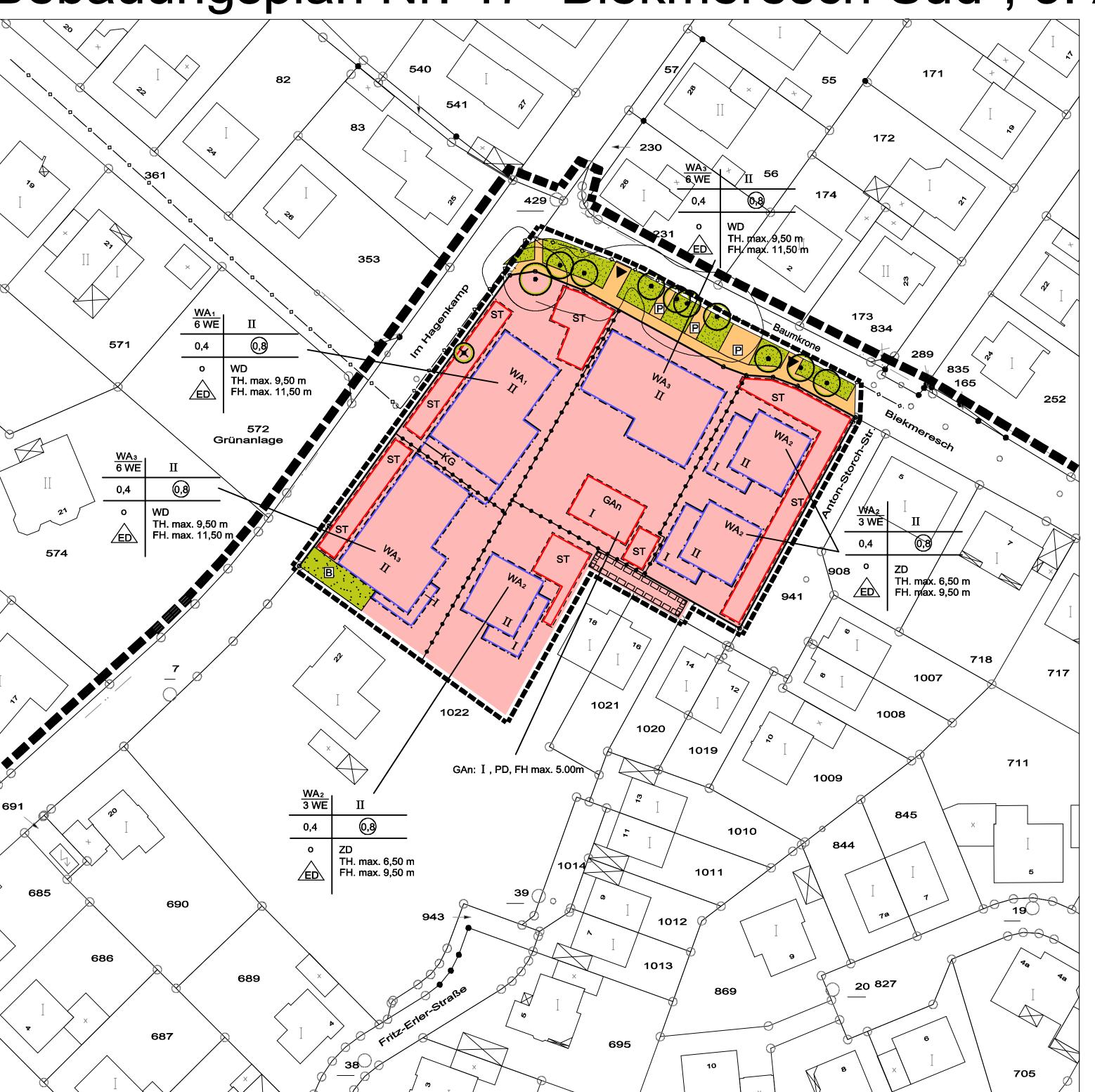
Bebauungsplan Nr. 47 "Biekmeresch Süd", 5. Änderung



Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.	Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am 12.05.2005 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten beschlossen. Der Beschluss ist am 01.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben stattgefunden.	Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGle wurde am 20.10.2005 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Witschaft und Umwelt beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Stand der Planunterlage: Emsdetten, den 07.06.2006	Emsdetten, den 07.06.2006	Emsdetten, den 07.06.2006	Emsdetten, den 07.06.2006
gez. Bahrenkamp Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	gez. Maria T. Wagener FDL Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Maria T. Wagener FDL Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Maria T. Wagener FDL Stadtentwicklung und Umwelt
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 23.11.2005 bis 23.12.2005 stattgefunden.	Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 23.11.2005 bis 23.12.2005 stattgefunden.	Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 23.05.2006 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungs- planes ist am 01.06.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.
Emsdetten, den 07.06.2006	Emsdetten, den 07.06.2006	Emsdetten, den 07.06.2006	Emsdetten, den 07.06.2006
gez. Maria T. Wagener FDL Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Maria T. Wagener FDL Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Georg Moenikes gez. Klaus Osterholt Bürgermeister Schriftführer	gez. Georg Moenikes Bürgermeister

Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO



Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Höchstmaß der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § § 16, 17 BauNVO

Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH. max. 9.50m Firsthöhe maximal 9.50m

TH. max. 6.50m Traufhöhe maximal 6.50m

3. Bauweise, Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Offene Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser zulässig

_.__. Baugrenze Kellergeschoss

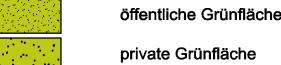
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB



____ Straßenbegrenzungslinie

Zweckbestimmung: öffentliche Parkplätze

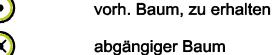
5. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB



4. Verkehrsflächen

private Grünfläche

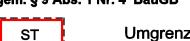
Zweckbestimmung: zu erhaltener Bildstock



Baumkrone

6. Sonstige Planzeichen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze u. Carports Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung:

GAn

für kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche, gemeinschaftliche Zwecke zugunsten der Anwohner innerhalb des Änderungsbereichs

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anwohner, der Ver- u. Entsorgungsträger

Nr. 47 "Biekmeresch Süd", 5. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nr. 47 "Biekmeresch Süd"

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung/ Maß der Nutzung 7. Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Flurstücksgrenzen

best. Gebäude, mit Hausnummer

1022 Flur 37

Vorhandene Flurstücksnummer Vorhandene Flurnummer

WD

ZD

Vorhandene Gashochdruckleitung unterirdisch

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONW

i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB Das Hauptdach ist als Walmdach zulässig

Das Hauptdach ist als Pultdach zulässig

Das Hauptdach ist als Zeltdach zulässig

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr.1 und § 4 BauNVO Die nach § 4 (3) Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Ausnahmsweise können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

1.1 Zahl der Wohneinheiter

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten wird für das mit WA1 gekennzeichnete Gebiet mit 6, im WA2 mit jeweils 3 pro überbaubarer Fläche, im WA3 mit jeweils 6 pro überbaubarer Fläche festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 17 BauNVO WA 1. 2. 3:

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächen GRZ 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird mit GFZ 0,8 als Höchstgrenze Eine Abgrabung des Kellergeschosses ist nur in WA1 zulässig.

Für das mit WA1 gekennzeichnete Gebiet wird das Höchstmaß der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt (II). An der Ostseite sind Abgrabungen bis zur Hälfte der Länge des Baukörpers und an der Südseite ist ein Drittel der Länge des Baukörpers zulässig. Ein Staffelgeschoss ist zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss. Die maximal zulässige Sockelhöhe beträgt 50 cm oberhalb der mittleren Höhe der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Für das mit WA2 gekennzeichnete Gebiet wird das Höchstmaß der Vollgeschosse für den Hauptbaukörper mit zwei (II) festgesetzt. Für untergeordnete Bauteile wird das Höchstmaß der Vollgeschosse mit eins (I) festgesetzt.

Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

In den mit WA3 gekennzeichneten Gebieten wird das Höchstmaß der Vollgeschosse mit zwei festgesetzt (II). Ein Staffelgeschoss ist zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.

2.1 Traufhöhe, Firsthöhe, Dachneigung:

Alle Höhenangaben beziehen sich auf die mittlere Höhe der nächst gelegenen Erschließungsstraße.

Für Gebäude innerhalb der mit WA1 und WA3 gekennzeichneten Gebiete beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 9.50 m und die maximal zulässige Firsthöhe 11.50 m.

Für Gebäude innerhalb der mit WA2 gekennzeichneten Gebiete beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6.50 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9.50 m.

GAn: Gemeinschaftsanlage

Für Gebäude innerhalb des mit GAn gekennzeichneten Gebietes beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 5.00 m.

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO

In den mit WA1, 2 und 3 gekennzeichneten Gebieten ist die offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

4.0 Stellplätze und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Es sind ausschließlich offene Stellplätze und Carports zulässig.

5.0 Bepflanzungsmaßnahmen, Flächen zum Anpflanzen von Bäumen. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

5.1 Baumbestand

Die als zu erhaltenden gekennzeichneten Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Verlust sind sie zu ersetzen. Die Unterpflanzung ist aus heimischen Sträuchern herzustellen.

5.2 Anpflanzungen von Bäumen

Die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Insgesamt 40 Gehölze, davon:

12 Carpinus betulus Fastigiata (Hainbuche) 14-16, 3xv., mB. Hochstamm als Umgrenzung Kinderspiel und an den Stellplätzen zur Anton-Storch-Straße.

3 Betula pendula (Birke) mehrstämmig, 3xv., mB, Solitär - als Gliederung am Freizeithaus.

17 Quercus robur "Fastigiata" (Eiche) 14-16, 3xv., mB Hochstamm entlang der Grundstücksgrenze zur Ergänzung der Bestandspflanzung als Baumreihe entlang Hagenkamp und entlang Biekmeresch. Alternativ als Baumart -Corylus colurna- (Baumhasel), Hochstamm STu 14-16, 3xv, mB.

8 Acer campestre (Feldahorn), mehrstämmig, 3xv, mB Solitär als südliche Gehölzgruppe. Alternativ als Baumart Obstgehölze.

Innerhalb des Plangebietes sind zur Abgrenzung der Stellplätze und zur inneren Strukturierung Laubholzhecken anzulegen, zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Entwicklungshöhe 1,50 - 2,00m, Pflanzgröße 2xv., 100-150, Pflanzart: Carpinus betelus - Hainbuche, Fagus sylvatica - Rotbuche.

Im Planbereich sind alle Gehölzpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern herzustellen. Als Pflanzqualität der Gehölze sollten leichte Sträucher btw. leichte Heister verwendet werden. Im Bereich der Strauchpflanzungen sind Rastermaße von 1,0 x 1,0m anzusetzen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1.0 Dachgestaltung

Innerhalb der mit WA1 und WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind für die Hauptdächer/ Staffelgeschosse nur Walmdächer (WD) zulässig. Innerhalb der mit WA2 gekennzeichneten Gebiete sind die Hauptdächer nur als Zeltdächer (ZD) zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile sind als Flachdach zulässig und dürfen

als Dachterrasse genutzt werden. Die Dächer der mit WA1, 2, 3 gekennzeichneten Gebiete sind einheitlich in Farbe und Material zu gestalten. Dacheindeckungen sind ausschließlich in roter, brauner, anthrazitfarbener Farbgebung und deren Abstufungen untereinander zulässig.

Für die mit GAn gekennzeichnete Nebenanlage ist ausschließlich ein Pultdach zulässig. Hier kann die Dachdeckung auch als Gründach oder Dach mit Zinkblechdeckung ausgeführt werden.

Dachdeckungen mit gelber, grüner, blauer, weißer Farbgebung oder deren Abstufungen untereinander sowie glänzende Eindeckungen (z. B. vollglasierte Dachpfannen) sind für das gesamte Plangebiet nicht

Auf den Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie z.B. Fotovoltaikanlagen zulässig.

2.0 Außenwände

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- oder Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Für untergeordnete Teilflächen, insbesondere der Vorbauten im Erdgeschoss, Balkone, Stützen, Vordächer etc. dürfen andere Materialien verwendet werden.

3.0 Einfriedungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke (z. B. Hainbuche) zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind Zäune zulässig, wenn sie in die Hecke integriert oder grundstücksseitig hinter der Hecke errichtet werden.

4.0 Müllentsorgung

Die Mülltonnen und -container sind sichtgeschützt unterzubringen.

Kennzeichnungen und Hinweise

1.0 Meldepflicht von Bodendenkmälern

1.1 Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Baubeginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege -Außenstelle Münster- schriftlich mitzuteilen.

1.2 Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Stadt Emsdetten sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15,16 DSchG).

1.3 Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Für den Bereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen

3.0 Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser von Dächern, und versiegelten Flächen ist vollständig in die vorhandene Kanalisation einzuleiten. Sonstiges anfallendes Regenwasser kann auf dem Grundstück versickert

4.0 Vorhandener Bildstock

Der Bildstock befindet sich innerhalb einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen. Die Fläche ist von Bebauung freizuhalten und dauerhaft gärtnerisch anzulegen. Der Bildstock ist zu erhalten.

5.0 Baumschutzsatzung

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

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBI. I S. 1818)

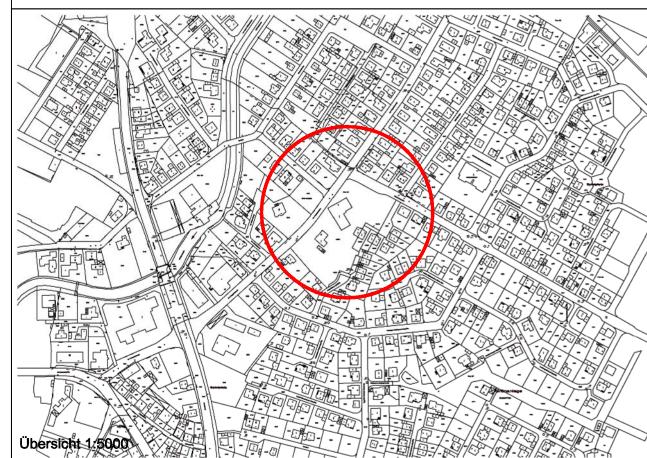
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. i S. 466)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2253). 4. Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung

vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332) 5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der

Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306)

vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz





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

Stadt und Landschaft

Friedhof 28

48565 Steinfurt

Telefon: 02551 / 8622-22 Fax: 02551 / 8622-29 E-mail: buehning@stadt-und-landschaft.de

Bebauungsplan Nr. 47 "Biekmeresch Süd" 5. Änderung

	Maßstab:	1:500
	Stand:	07.06.2006 Endgültige Fassung