

## **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 Wohneinheiten**

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 festgesetzt.

Eine Abgrabung des Kellergeschosses ist nur in WA1 zulässig.

#### **WA 1:**

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.

#### **WA2:**

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.

#### **WA 3:**

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.

### **WA1, 3:**

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.

### **WA2:**

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.

## **3.0 Bauweise**

§ 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 betulus* - Hainbuche, *Fagus sylvatica* - Rotbuche.

Im Planbereich sind alle Gehölzpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern herzustellen. Als Pflanzqualität der Gehölze sollten leichte Sträucher bzw. 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 zulässig.

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.

## **2.0 Altlasten**

Für den Bereich sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

## **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 werden.

## **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 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 2253).
4. Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306)