

# Bebauungsplan Nr. 47 B "Brede"



## Bebauungsplan Nr. 47 A "Biekmersch Süd"

- Planzeichenerläuterung**  
Festsetzungen und Darstellung gem. § 9 BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet  
Siehe Textliche Festsetzungen
  - GE** Gewerbegebiet  
Siehe Textliche Festsetzungen
- unzul. Abst.kl. I-VII  
unzulässige Abstandsflächen gem. Abstandserlass 1998  
Siehe Textliche Festsetzungen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ 0,5** Grundflächenzahl: z.B. 0,5
  - 0,95** Zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) BauNVO: z. B. bis 0,95
  - 300 qm** Zulässiger Einzelwert der Grundfläche siehe Textliche Festsetzungen
  - GFZ 0,8** Geschossflächenzahl: z. B. 0,8
  - II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen**
- O** Offene Bauweise
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser
  - ED** Baugrenze, überbaubare Fläche
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- V** Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
  - F+R** Öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
  - U** Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
  - U** Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- G** Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- W** Wasserflächen
  - W** Fläche für die Wasserwirtschaft
  - U** Überschwemmungsgebiet
  - U** Uferstreifen entlang des Gewässers
- Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- G** Pflanzgebot für eine neue Sträucher, siehe Textliche Festsetzungen
  - G** Pflanzgebot für einen neuen Laubbaum, siehe Textliche Festsetzungen
  - G** Erhaltungsgebot für einen vorhandenen Laubbaum, siehe Textliche Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen (Pkt. 15 PlanZVO 90)**
- Grenze des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Flächen, deren Bebauung mit besonderen Sicherungsmaßnahmen für den Schallschutz auszustatten ist, siehe Textl. Festsetzungen
  - Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Unterhaltungsverbandes Ems. Mühlenbach zu belasten sind.
- Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge**
- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer u. Vollgeschosse
  - vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen
  - Flurstücksgrenze, -nummer
  - rechtsverbindliche Bebauungspläne in der Umgebung
  - freizuhaltende Sichtdreiecke

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Aufschichts- und Berechtigungspersonal sowie für Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129).
  - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 866), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96).
  - Abstandserlass 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8904.25.1 (V Nr. 1/98).
  - Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. April 2003 (GV NRW S. 254).
- Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB**
- Gestaltung der Dächer**  
a) In dem **Gewerbegebiet**: Die baulichen Anlagen sind mit Flachdächern oder Pultdächern bei einer Dachneigung von max. 15° zu versehen.  
b) In den **Allgemeinen Wohngebieten**: Die Hauptbaukörper sind mit Sattel- oder Pultdächern, bzw. Flachdächern bei einer Dachneigung von max. 15° zu versehen. Bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoss zwischen 40° und 50° sowie bei einer Bauweise mit zwei Vollgeschossen max. 30° zu versehen.  
Geneigte Dächer ab 20° Dachneigung sind mit Dachpfannen (Dachtonziegeln, Betondeckenteilen) Schiefer oder Schindeln nicht glänzend in den Farben rot, braun, grau oder schwarz einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen und Dachausbauten bleiben hiervon ausgenommen.  
In dem **Allgemeinen Wohngebiet** mit der Fußnote 1 darf ein Dremel eine Höhe von 65 cm nicht überschreiten (gemessen an der Außenkante des Mauerwerks von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante der Dachhaut). Ausnahmen sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen um das sich aus der Konstruktion ergebende Maß zulässig, wenn der Rücksprung 50 % der betroffenen Hausfront nicht übersteigt.  
Bei Doppelhäusern sind alle Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Dachgestaltung zu versehen.
  - Gestaltung der Fassaden**  
In den **Allgemeinen Wohngebieten**: Die Außenwände der Hauptbaukörper sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.  
Für untergeordnete Teilflächen insbesondere in Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer, Wintergärten und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.  
Bei Doppelhäusern sind die Fassaden aller Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Fassadengestaltung (Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) und in gleichen Farbtonen auszuführen.  
Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten, bzw. aus Holz zu errichten oder zu verkleiden.
  - Gestaltung der Einfriedungen**  
In den **Allgemeinen Wohngebieten**: Entlang der Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig, zur Sicherheit können Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m eingezogen werden. Zur optischen Abschirmung können Hecken unbegrenzt eingesetzt werden, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Im Allgemeinen Wohngebiet 3 können zusätzliche Mauern im Abstand von 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche  
Eine Einfriedung der „Uferstreifen“ ist nur durch Hecken erlaubt, zur Sicherheit dürfen dabei Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m eingezogen werden.  
Mülltonnen, die außerhalb von geschlossenen Gebäuden aufgestellt werden, müssen durch Eingrünung, Einfassung etc. vor Einblick von Seiten der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geschützt werden.

- Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**
- Art der baulichen Nutzung**  
a) In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.  
b) In dem **Gewerbegebiet** sind Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (für Aufsicht- und Berechtigungspersonal sowie für Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.  
Alle Betriebsarten der Abstandsclassen I - VII gemäß Abstandsliste 1998 sind ausgeschlossen. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsclassen h. in diesem Fall der Abstandsclassen VII ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.  
Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.  
Davon ausgenommen und zulässig bleiben:  
- Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Kraftträdern, deren Teile und Zubehör  
- Verkaufsstellen des Handwerks und des produzierenden Gewerbes bis zu 200 m² Verkaufsfläche, wenn das angebotene Sortiment ausschließlich aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück kommt und die Verkaufsfläche dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse eindeutig untergeordnet ist.
  - Maß der baulichen Nutzung**  
In dem **Allgemeinen Wohngebiet** mit der Fußnote 1 sind je Einzelhaus höchstens 2 **Wohnheiten** je Gebäude (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude) zulässig.  
b) In dem **Allgemeinen Wohngebiet** mit der Fußnote 2 beträgt gem. § 19 BauNVO die Grundflächenzahl 0,4. Dabei ist aber je einzelner Hauptbaukörper eine Grundfläche nur von höchstens 300 m² zulässig; Gebäude mit ein- oder zweistöckiger Grenzbebauung (Doppelhaus, Reihenhäuser) sind zusammengefasst zu behandeln.  
c) In dem Gewerbegebiet dürfen **Überschreitungen der Grundflächenzahl** nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 erfolgen.
  - Garagen und Nebenanlagen**  
Garagen (geschlossene sowie offene), Stellplätze, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Nebenanlagen haben zu festgesetzten Verkehrs- und Grünflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.
  - Flächen für die Wasserwirtschaft**  
a) Innerhalb der Flächen für die Wasserwirtschaft „Überschwemmungsgebiet“ und „Uferstreifen“ entlang des Emsdettener Mühlenbaches sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Geländeaufhöhungen, intensive Nutzungen, Ablagerungen und dergleichen unzulässig.  
b) Eine Einfriedung der „Uferstreifen“ (ohne Böschungen) durch Hecken ist erlaubt, zur Sicherheit dürfen dabei Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m eingezogen werden. Dabei ist entlang der Böschungsoberkante ein mind. 80 cm breiter Streifen zur kurzzeitigen Lagerung von Raumgut aus der Gewässerunterhaltung freizuhalten.  
c) Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes muss innerhalb des Uferstreifens und mit Abstand von mind. 80 cm von der Böschungsoberkante ein Gewässerunterhaltungsweg mit einer Breite von 3 m für Mitarbeiter des Unterhaltungsverbandes Emsdettener Mühlenbach zugänglich und im besonderen Falle auch für schweres Gerät befahrbar sein.
  - Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
a) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Je angefangene 60 qm Grünfläche ist ein entsprechender Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen haben die 3 m breite Trasse des Gewässerunterhaltungsweges zu berücksichtigen.  
b) Die festgesetzten Baumpflanzangebote sind jeweils mit einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum zu bepflanzen zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen.  
c) Private Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich mit jeweils mind. 4 qm Vegetationsfläche zu bepflanzen.
  - Passive Lärmschutzmaßnahmen**  
In den besonders mit „LS“ gekennzeichneten Flächen sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich: Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen mit Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, werden in die nachfolgenden Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingestuft. Die zusätzlich angegebenen, dazugehörigen Schalldämm-Maße R<sub>w, res</sub> sind bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachweislich einzuhalten. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionschutzes bei Schlaf- und Individualräumen der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen, die die Gesamtschalldämmung der Außenbauteile nicht mindern, vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über Fenster, die der Lärmquelle abgewandt sind, oder durch mechanische Lüftungsanlagen besteht.  
a) Im Gewerbegebiet, orientiert  
zur Südwestseite: LPB V, R<sub>w, res</sub> für Wohnungen / Büro **45 dB / 40 dB**  
zur Nordwestseite: LPB IV, R<sub>w, res</sub> für Wohnungen / Büro **40 dB / 35 dB**  
zur Südostseite: LPB III, R<sub>w, res</sub> für Wohnungen / Büro **35 dB / 30 dB**  
b) Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2, orientiert  
zur Nordwest-, Südwest- und Südostseite:  
LPB III, R<sub>w, res</sub> für Wohnungen / Büro **35 dB / 30 dB**  
Die Festsetzungen basieren auf einer freien Schallausbreitung (ohne Berücksichtigung von Abschirmungen durch Neubauten). Eine Bebauung des Gewerbegebietes in der vorgesehenen Form wird dagegen voraussichtlich eine überwiegende Abschirmung und eine deutliche Verbesserung für die Allgemeinen Wohngebiete ergeben.  
Ausnahmsweise können dann im Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2 die passiven Schallschutzmaßnahmen für die abgetrennten Fassadenflächen entfallen, wenn vorher die Bebauung errichtet worden ist, die in der dem Bebauungsplan anliegenden schalltechnischen Untersuchung (oder in einer aktualisierten Fassung) angenommen wurde. Bei Abriss oder relevanter Veränderung der Gewerbebaukörper wären dabei ggf. die Wohnhausfassaden nach den o. g. Festsetzungen nachzurüsten.

**Hinweise**

- Bodendenkmale**  
a) Erste Erdbelegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.  
b) Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).  
c) 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.
- Altlasten**  
Im Bebauungsbereich befindet sich derzeit der Betrieb HOLZ WISSING.  
Soweit sich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist der Kreis Steinfurt, untere Abfallwirtschaftsbehörde, unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherrn zu benachrichtigen, um eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.
- Gewerbeemissionen**  
In dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind temporäre Immissionen ausgehend von den umgebenden gewerblichen Betrieben und Nutzungen nicht auszuschließen.
- Verkehrslärmemissionen**  
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 481 im Südwesten beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen erhebliche Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Straßenbauleiter keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionschutzes geltend gemacht werden.
- Schutz- und Regenwasserbehandlung**  
Das anfallende Schutz- und Regenwasser ist von den Gewerbebetrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.
- Grundwasser**  
Es ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen aufgrund der Nähe zum Mühlenbach bei Hochwassersituationen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich.
- Baumschutzsatzung**  
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.
- Fermeldewesen**  
Dem Fernmeldeamt Münster ist der Beginn der Straßenbauarbeiten jeweils 3 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.
- Bauliche Anlagen mit über 20 m Höhe**  
Die Planung baulicher Anlagen mit einer Höhe von mehr als 20 m über Grund sind mit den Belangen der Wehrbereichsverwaltung abzustimmen.

Übersicht 1 : 10.000

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.	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 02.12.2004 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.  Der Beschluss ist am 10.12.2004 örtlich bekannt gemacht worden.  Emsdetten, den 02.06.2005  gez. Verheyen Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 20.12.04 bis 07.01.05 stattgefunden  Emsdetten, den 02.06.2005  gez. Verheyen Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 03.03.05 beschlossen, diesen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB auszuliegen.  Emsdetten, den 02.06.2005  gez. Verheyen Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.03.05 bis 22.04.05 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.  Emsdetten, den 02.06.2005  gez. Verheyen Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB hat in der Zeit vom 21.03.05 bis 22.04.05 stattgefunden.  Emsdetten, den 02.06.2005  gez. Moenikes Bürgermeister	Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 24.05.05 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  Emsdetten, den 02.06.2005  gez. Osterholt Schriftführer	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am 24.08.2005 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.  Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.  Emsdetten, den 02.09.2005  gez. Moenikes Bürgermeister
Stand der Planunterlagen: 11/2003 Emsdetten, den 01.06.2005	Emsdetten, den 02.06.2005	Emsdetten, den 02.06.2005	Emsdetten, den 02.06.2005	Emsdetten, den 02.06.2005	Emsdetten, den 02.06.2005	Emsdetten, den 02.06.2005	Emsdetten, den 02.09.2005
gef. Barenkamp Öffentlich best. Vermessungsingenieur	gef. Verheyen Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	gef. Verheyen Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	gef. Verheyen Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	gef. Verheyen Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	gef. Verheyen Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	gef. Moenikes Bürgermeister	gef. Moenikes Bürgermeister
<b>Bebauungsplan Nr. 47 B "Brede"</b>							
<b>Maßstab :</b>				1 : 500			
<b>Verfahrensstand :</b>				Satzungsbeschluss			
<b>Datum :</b>				02.05.2005			
<b>Bearbeitung:</b>				TIMM & OSTENDORF Freie Architekten und Stadtplaner Heiveldopsbusch 18 · 48269 Emsdetten Telefon: 02572 / 952 152 · Fax: 952 151 eMail: info@timm-ostendorf.de			