Bebauungsplan Nr. 47 B "Brede"

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. 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 Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.

Alle Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII gemäß Abstandliste 1998 sind ausgeschlossen. Gemäß § 31 (1) BauGB sind Betriebe einer nächstniedrigeren Abstandsklasse (d. h. in diesem Fall der Abstandsklasse VII) ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachgewiesen wird.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

Davon ausgenommen und zulässig bleiben:

- Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und Kraffrädern, 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.

2. Maß der baulichen Nutzung

a) In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 1 sind je Einzelhaus höchstens **2 Wohneinheiten** 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 zweiseitiger Grenzbebauung (Doppelhaus, Reihenhaus) 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.

4. 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.

5. 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 die 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 Räumgut 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.

Bebauungsplan Nr. 47 B "Brede"

5. 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 Baumpflanzungen haben die 3 m breite Trasse des Gewässerunterhaltungsweges zu berücksichtigen.**

b) Die festgesetzten Baumpflanzgebote 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.

6. 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 nachfolgend genannten Lärmpegelbereiche (LPB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingestuft. Die zusätzlich angegebenen, dazugehörigen Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ 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 Immissionsschutzes 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, $R'_{w,res}$ für Wohnungen / Büro **45 dB / 40 dB**

zur Nordwestseite:

LPB IV, $R'_{w,res}$ für Wohnungen / Büro **40 dB / 35 dB**

zur Südostseite:

LPB III, $R'_{w,res}$ für Wohnungen / Büro **35 dB / 30 dB**

b) Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2, orientiert

zur Nordwest-, Südwest- und Südostseite:

LPB III, $R'_{w,res}$ 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 abgeschirmten 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.

Bebauungsplan Nr. 47 B "Brede"

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. 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 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, Betondachsteinen) 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 Dremmel 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.

2. Gestaltung der Fassaden

In den Allgemeinen Wohngebieten:

Die Außenwandflächen 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 Farbtönen auszuführen.

Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten, bzw. aus Holz zu errichten oder zu verkleiden.

3. 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.

Bebauungsplan Nr. 47 B "Brede"

Hinweise

1. Bodendenkmale

a) Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 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 Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15und16DSchG).

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.

2. Altlasten

Im Bebauungsplangebiet 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.

3. Gewerbeemissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind temporär Immissionen ausgehend von den umgebenden gewerblichen Betrieben und Nutzungen nicht auszuschließen.

4. 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 Straßenbausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Schmutz- und Regenwasserbehandlung

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist von den Gewerbebetrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.

6. 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.

7. Baumschutzsatzung

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

8. Fernmeldewesen

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.

9. 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.