

# Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 BauGB

## 1. Änderung



### Zeichenerklärung

#### Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

#### Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- D Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0.4 Grundflächenzahl
- G Geschossflächenzahl
- a abweichende Bauweise
- SWE höchstzulässige Wohnungszahl pro Gebäude
- TH 6.00 m maximale Traufhöhe
- FH 11.00 m maximale Firsthöhe

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze, überbaubare Fläche

#### Verkehrsflächen

- V Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße)
- F Fuß- und Radweg
- Z Zufahrtbereich

#### Grünflächen

- G öffentl. Grünfläche "Ortsbildprägende Grünverbinding" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- S Spielplatz Typ C

#### Wasserflächen

- W Flächen für die Wasserwirtschaft

#### Pflanz- und Erhaltungsgebote

- P Pflanzgebot für Einzelbäume (Abweichungen bis zu 1,00 m zulässig)
- H Umgrenzung zur Anpflanzung von Hecken

#### Sonstige Planzeichen

- G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 56 "Mühlenbachau"
- G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 56 "Mühlenbachau 1. Änderung"
- E Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Emsdetten sowie der Stadt Emsdetten zu belastende Flächen
- S Umgrenzung für Stellplätze
- V vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- A Flächen für Vorkehrungen des passiven Schallschutzes
- W Flächen für Regelung des Wasserabflusses (Regenwasser)
- L Lärmschutzwand (h = mind. 220 cm von OK angrenzende Verkehrsfläche)

#### Verfahrensvermerke:

1. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung Stand der Planunterlagen: 01/2005 Emsdetten, den 10.01.2005  
gez. W. Sundermann (Ort. best. Vermessung)
2. Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten am 22.01.2004 beschlossen. Emsdetten, den 10.01.2005  
gez. Doderhoff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
3. Die Bürger sind bei der Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Emsdetten, den 10.01.2005  
gez. Doderhoff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
4. Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 4 BauGB beteiligt worden. Emsdetten, den 10.01.2005  
gez. Doderhoff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2004 bis 30.06.2004 öffentlich ausgelegen. Emsdetten, den 10.01.2005  
gez. Doderhoff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
6. Diese Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2004 bis 27.08.2004 erneut öffentlich ausgelegen. Emsdetten, den 10.01.2005  
gez. Doderhoff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
7. Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 21.12.2004 als Satzung beschlossen. Emsdetten, den 10.01.2005  
gez. Moenikes (Der Bürgermeister)
8. Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.01.2005 Ortsbild bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Die Änderung des Bebauungsplanes liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus. Emsdetten, den 10.01.2005  
gez. Moenikes (Der Bürgermeister)

#### Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
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. Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256 / SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439 / SGV NW 2129).
5. Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 ff), zuletzt geändert durch Anke 2 des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV NW S. 98 ff).

### Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### zum Bebauungsplan Nr. 56 "Mühlenbachau"

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA4 dürfen die Sockelhöhen (OK Erdgeschoss-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude im Eingangsbereich im Mittel nicht mehr als 0,50 m, im WA2 und nicht mehr als 0,25 m über OK angrenzender Verkehrsfläche liegen. Ausgangspunkt ist die Ausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist der Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Im WA3 wird als Ausgangspunkt für die Sockelhöhen die gemittelte Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche von 41,75 m NN festgelegt. Dieser Bezugspunkt wird auf der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Sockelhöhen (OK Erdgeschoss-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Eingangsbereich nicht unter 1,20 m und nicht über 1,50 m, gemessen vom Ausgangspunkt, liegen. Der Ausgangspunkt der Sockelhöhen ist ebenfalls maßgeblich für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen. Die Traufhöhen gelten nicht für Stalldächer.

#### 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen, Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet WA3 in abweichender Bauweise sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit mehr als 50m zulässig. Im WA2 sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den gesondert ausgewiesenen Stellflächen nur zulässig, wenn die Durchlässigkeit der Lärmschutzwand gewährleistet ist. Entlang der Nordwalder Straße sind Zufahrten nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. Im WA4 sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen östlich der zum Außenbereich festgesetzten Baugrenzen und in deren Verlängerung nicht zulässig. Im WA4 sind Gebäudeteile auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie als eingeschossiges, untergeordnetes Bauteil ausgebildet sind und die Baugrenzen um max. 25 m<sup>2</sup> überschreiten. Sichtdreiecke müssen von baulichen Anlagen und sichtbehaltendem Aufwuchs freigehalten werden.

#### 4. Bepflanzungsmaßnahmen

##### Einzelbäume als Straßenbegleitung öffentlicher Verkehrsflächen

- Die gekennzeichnete „ortsbildprägende Grünverbinding“ (Weiterführung der Droste-Hülshoff-Allee) ist mit Tilia cordata (Linde) zu bepflanzen (als Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm).
- Die gekennzeichneten „straßenbegleitenden Baumreihen“ entlang der Nordwalder Straße sind mit Acer platanoides „Royal red“ (Ahorn) zu bepflanzen (als Hochstamm, Stammumfang mind. 25 - 30 cm).

##### Einzelbäume allgemeines Wohngebiet WA4

##### westliche Baugrundstücke WA4 (Baumtore Hofeingang)

- Auf den westlich gelegenen Baugrundstücken ist je Grundstück 1 Hochstamm (Stammumfang mind. 20 – 25 cm) seitlich der Stichstraße zur Akzentuierung der Eingangssituation und Schaffung eines Baumtores.

zu pflanzen. Dabei ist für jedes Baumtor jeweils nur eine heimische Laubbbaumart wie folgt zu verwenden (von Norden):

- zu Hof 2: Prunus avium „Plena“ (Vogelkirsche)
- zu Hof 3: Betula pendula (Sandbirke)
- zu Hof 4: Carpinus betulus (Hainbuche)
- zu Hof 5: Acer pseudoplatanus „Schwedter“ (Bergahorn)
- zu Hof 6: Robinia pseudoacacia (Robinie)

##### östliche Baugrundstücke WA4 (Baumtore Außenübergang)

- Auf den östlich gelegenen Baugrundstücken ist je Grundstück 1 Stammbusch (mind. 3 Triebe, Höhe mind. 4,00 m) seitlich des Auslaufbereiches der Regenwasserläufe zur Akzentuierung der Baugruppen zu pflanzen. Dabei ist für jeden Auslauf jeweils nur eine heimische Laubbbaumart wie folgt zu verwenden (von Norden):

- zwischen Hof 1 und Hof 2: Quercus robur (Stieleiche)
- zu Hof 3: Fraxinus excelsior (Esche)
- zu Hof 4: Salix alba (Silberweide)
- zu Hof 5: Populus tremula (Zitterpappel)
- zu Hof 6: Ulmus carpiniifolia (Feldulme)
- zu Hof 7: Alnus glutinosa (Eiche)

- Zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen ist im WA4 je Grundstück ein weiterer Baum zu pflanzen. Die Standorte für den zweiten Baum pro Grundstück sind frei wählbar. Es wird empfohlen, die Standorte in die Nähe des jeweiligen Wendehammers einer Wohnbaugruppe zu legen. Die Pflanzung hat jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu erfolgen. Folgende Arten sind zu verwenden (von Norden):

- zu Hof 1: Crataegus „Carrier“ (Apfelddorn)
- zu Hof 2: Pirus calleryana „Chantecleer“ (Wildbirne)
- zu Hof 3: Malus „Hillier“ (Zierapfel)
- zu Hof 4: Crataegus laevigata „Paele Scarlet“ (Rotdorn)
- zu Hof 5: Prunus cerasifera „Nana“ (Blaugilbume)
- zu Hof 6: Malus „John Downie“ (Zierpfaff)
- zu Hof 7: Prunus serrulata „Shiro-tugeri“ (Zierkirsche)

##### Bepflanzung der Grundstücksgrenzen WA4

- Die mit einem Pflanzgebot für Hecken gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind mit heimischen Laubholz-Schnithecken in einer Pflanzstreckbreite von mind. 0,50 m einzufassen. Im Bereich der festgesetzten Hecken sind Ein- und Zufahrten nicht zulässig. Folgende Gehölzarten sind für die Schnithecken zu verwenden:

- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter der Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote nachzuweisen. Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden.

##### 5. Regenwasserbehandlung

Das anfallende Regenwasser der direkt an die Fläche für die Wasserwirtschaft grenzenden Grundstücke im WA4 ist in offener Muldenform in den dafür ausgewiesenen Flächen in die Mühlenbachau abzuliefern. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

##### 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Nordwalder Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Arbeitsräume in Wohnungen sowie Büroräume u. ä. gem. DIN 4109), passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Der Lärmpegelbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Fläche	Bereich	Lärmpegelbereich	Rw.res Außenbereich	Rw.res Innenbereich
A	der Nordwalder Straße zugewandte Fassade	V	45 dB (A)	40 dB (A)
A	senkrecht zur Nordwalder Straße gelegene Fassade	V	40 dB (A)	35 dB (A)
B	senkrecht zur Nordwalder Straße und zugewandte Fassaden	II	30 dB (A)	-

An den der Nordwalder Straße abgewandten Fassaden sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Lärmschutzmaßnahme für die angrenzenden Außenflächen im Bereich der Lärmschutzfläche A sind Lärmschutzwände in den dargestellten Längen und Abmessungen zu errichten. Ein Lückenloser Anschluss an die Gebäude muss gewährleistet sein.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das erforderliche Schalldämmmaß R<sub>w,ext</sub> für die betroffenen Bereiche der allgemeinen Wohngebiete WA2, WA3 und WA4 nachweislich eingehalten wird. Die erforderliche Mindesthöhe der Lärmschutzwand von 2,20 m, gemessen von OK angrenzender Verkehrsfläche, darf nicht unterschritten werden. Die Berechnung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,ext</sub> der Außenfassade hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Schlafräume im Lärmpegelbereich sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszu-statten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R<sub>w,ext</sub> zu berücksichtigen. Eine Befreiung vom Einbau passiver Schallschutzmaßnahmen kann erfolgen, wenn die Unterschreitung des erforderlichen Schalldämmmaßes R<sub>w,ext</sub> gutachterlich nachgewiesen wird.

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

##### 1. Dachgestaltung

Als Dachform für das Hauptgebäude sind Satteldächer, Zeldächer, gegeneinandergestellte Pultdächer, Pultdächer sowie Flachdächer vorgeschrieben. Walmdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern über 8° nur als rote und anthrazit bis schwarze Planendächer zulässig. Glänzende Lasuren sind unzulässig. Ausnahmen für Dachbegrünungen, Wintergärten oder untergeordnete Bauteile sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig. Dachausbauten dürfen insgesamt nur 50 % der jeweiligen Traufhöhe einnehmen und müssen zur Gebäudeneinfahrt einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten. Je Doppelhaus und Hausgruppe sind die gleiche Dachform und Dachneigung zu wählen.

##### 2. Einfriedigungen

Zäune sind nur als transparente Zäune mit einer max. Höhe von 1,50 m und einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grenze zulässig und müssen in die in den Bepflanzungsmaßnahmen aufgeführten Hecken integriert werden. An den an die Fläche für die Wasserwirtschaft angrenzenden Grundstücksflächen sind transparente Zäune mit einer Mindesthöhe von 1,50 m als Einfriedigung anzubringen.

##### 3. Lärmschutzwand

Die gekennzeichneten Lärmschutzwände sind zur Nordwalder Straße in Verbundstein in Abstimmung mit dem angrenzenden Gebäude zu errichten. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn diese im Sinne einer Ensemblebildung in den 2 Abschnitten zwischen den Erschließungsstraßen entlang der Nordwalder Straße einheitlich angewendet werden und den vorgenannten Lärmschutzanforderungen entsprechen.

#### Hinweise

##### 1. Böschungsmauern

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sollen Böschungsmauern entlang der Nord-Süd-Erschließung in Verbundstein in Abstimmung mit dem zugehörigen Gebäude errichtet werden. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn diese im Sinne einer Ensemblebildung bei sämtlichen Böschungsmauern entlang der gesamten Nord-Süd-Erschließung angewendet werden.

##### 2. Bodendenkmale

Bei Bodengriffen können Bodendenkmale (kulturschichtliche Bodendenk., d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtbildung) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsergebnisse sind 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

##### 3. Altlasten

Die Fläche im Geltungsbereich des B-Planes ist im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt als Altstandort ausgewiesen.

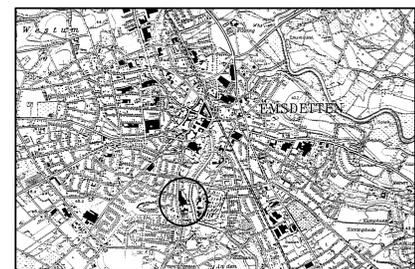
Die Rückbaumaßnahme der vorhandenen Baumaterialien sowie deren Entsorgung wurde gutachterlich begleitet und kontrolliert. Die Abschlussproben durch oberflächennahe Mischproben nach Bundesbodenschutzverordnung ergaben keine Hinweise auf vertriebene Schadstoffbelastungen. Soweit sich bei den Bauarbeiten 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 das Umweltamt des Kreises Steinfurt unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.

##### 5. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge

Für Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Für Wohnhäuser in den allgemeinen Wohngebieten WA, WA1, WA2 und WA3 sind pro Wohneinheit mindestens 1,2 Stellplätze nachzuweisen.

##### 6. Bepflanzungsmaßnahmen

Bei der Einbringung der als Spielplatz ausgewiesenen Fläche dürfen keine Giftpflanzen verwendet werden.



Stadt Emsdetten  
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 56  
"Mühlenbachau"  
- 1. Änderung -

Planungsstand Januar 2005 - endgültige Fassung -

Maßstab 1:1000

