



**Stadt
Emsdetten**

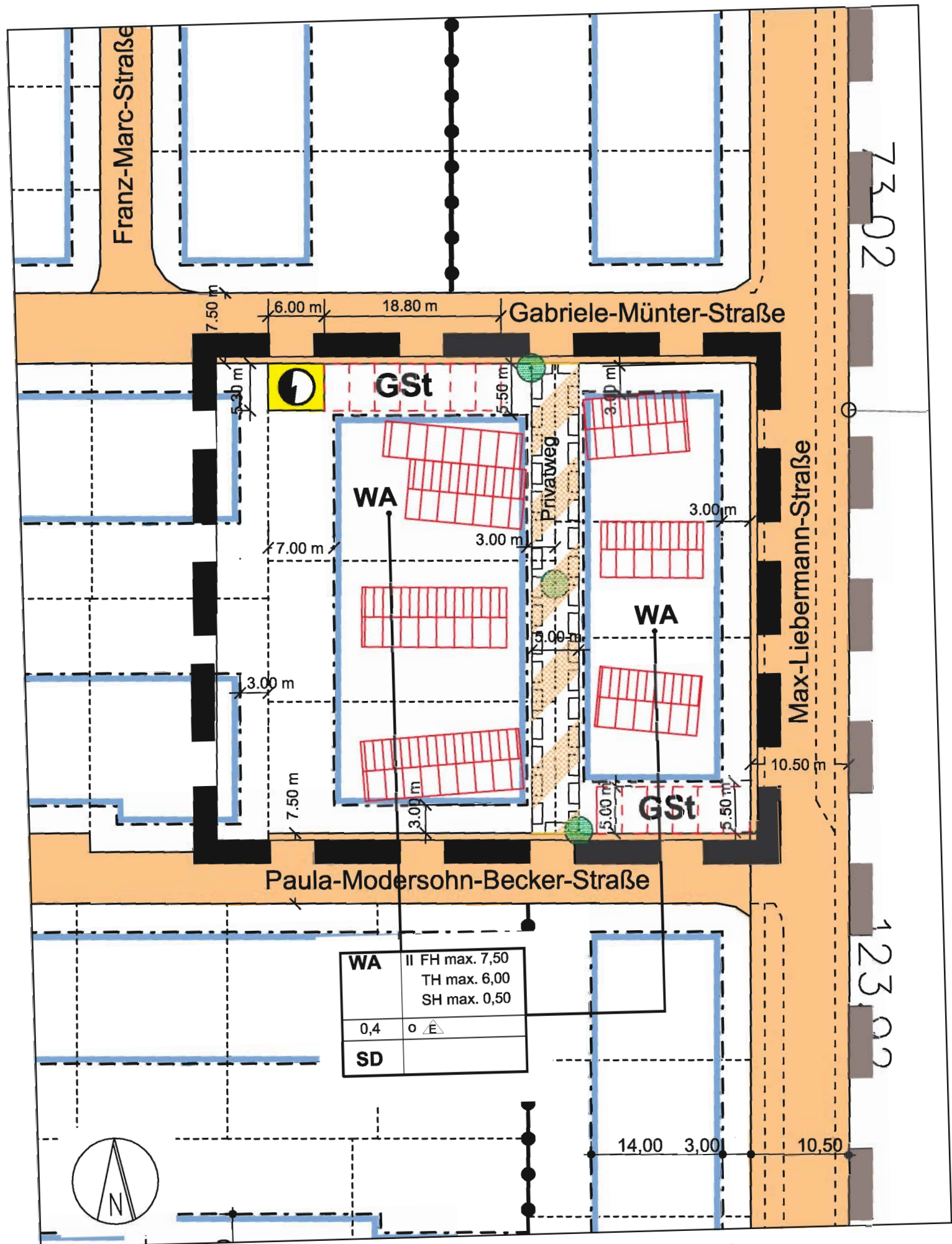
Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922 -0
Fax: 02572 / 922 199
E-Mail: stadt@emsdetten.de

Bebauungsplan Nr. 57 A

" Lerchenfeld "

1. vereinfachte Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Satzungsbeschluss
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	05.08.2005
Bearbeitet :	Michael Kellersmann Simone Brüffer



Bebauungsplan Nr. 57 A "Lerchenfeld", 1. vereinfachte Änderung
Maßstab 1 : 500

Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

	allgemeines Wohngebiet
---	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4	Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und 19 BauNVO
FH max.	Firsthöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen , siehe textliche Festsetzungen B 2
TH max.	Traufhöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen, siehe textliche Festsetzungen B 2
SH max.	Sockelhöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen, siehe textliche Festsetzungen B 2
II	maximale Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Privatweg	Zweckbestimmung Privatweg

Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Zweckbestimmung Elektrizität, hier: Transformatorenstation

Pflanzgebot für Einzelbäume gem. Artenliste Nr. (siehe textliche Festsetzungen B 5)



Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

GSt

Gemeinschaftsstellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Nr. 57 A "Lerchenfeld", 1. vereinfachte Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des bestehenden
Bebauungsplans Nr. 57 A "Lerchenfeld"

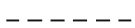


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger sowie der
Versorgungsträger zu belastende Flächen

Hinweise



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorgeschlagene bauliche Anlagen

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57 A "Lerchenfeld", 1. vereinfachte Änderung

A RECHTSGRUNDLAGEN

1. BauGB in der Bekanntmachung der Fassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359).
2. BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NW. S. 256 / SGV. NW. 232), geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NW. S. 439 / SGV. NW. 2129).
3. BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466).
4. GO NW in der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NW S. 160).
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen; Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die maximale Firsthöhe (FH max.) ist mit 7,50 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe (TH max.) ist mit 6,00 m festgesetzt.

Die maximale Sockelhöhe (SH max.) ist mit 0,5 m festgesetzt.

Bezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße.

3. Flächen für Stellplätze und Carports (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten

Gemeinschaftsstellplätzen zulässig und nur soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

Garagen sind unzulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum (Artenliste 1) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den gemäß Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind bodenständige, heimische, großkronige Laubbäume (Artenliste 1) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

1. Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

Putz (rot, rotbraun, rotblau)

Für untergeordnete Bauteile ist Holz zugelassen.

Andere Materialien sind ausgeschlossen.

2. Dachform

Es sind nur Satteldächer zulässig.

3. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern folgende Materialien zulässig:

Tonziegel (rot, braun, anthrazit, schwarz)

Betonpfannen (rot, braun, anthrazit, schwarz)

Begrünte Dächer

Andere Materialien sind nicht zulässig.

Glänzende Tonziegel sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

4. Dachaufbauten

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten.

Der Mindestabstand zu den Giebelwänden beträgt 1,50 m.

5. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken (siehe Artenliste 2) bis zu 1,5 m über der Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen, die entlang einer öffentlichen Grün- oder Verkehrsfläche führen, sind in folgenden Ausführungen auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zulässig:

1. Lebende Hecken (siehe Artenliste 2) bis zu max. 2,0 m über das angeschüttete Geländeniveau

2. Lebende Hecken (siehe Artenliste 2) mit integriertem Zaun bis zu max. 2,0 m über das angeschüttete Geländeniveau

Alle anderen Einfriedungen sind nicht zulässig.

D HINWEISE

1. Bodendenkmale

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der ersten Erdbewegung dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege

- Außenstelle Münster - Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.

Dem westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)).

Hinweise auf Bodendenkmale geben beispielsweise alte Steinsetzungen, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten. Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 DSchG NW).

2. Regenwasser

Da die örtliche Versickerung von Regenwasser nach vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht gewährleistet werden kann, wird das Regenwasser gem. § 51a LWG ortsnah eingeleitet.

3. Grundwasser

Es ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude und einer Lage der Gründungssohle unterhalb des Grundwasserstandes sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich.

4. Baumschutzsatzung

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

Pflanzenliste

Artenliste 1 - Bepflanzung Grundstücke

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Baumhasel	Corylus colurna
Esche	Fraxinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium

Artenliste 2 - Heckenpflanzung Grundstücke

Sauerdorn	Beberis candidula
Großblättrige Berberitze	Berberis julianae
Hainbuche	Carpinus betulus
Gewöhnliche Hülse	Ilex aquifolium
Japanische Lärche	Larix kaempferi
Heckenliguster	Ligustrum ovalifolium
Gewöhnliche Fichte	Picea abies
Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus
Hechtrose	Rosa glauca
Schneespiree	Spiraea arguta
Schneebeere	Symphoricarpos albus
Buchsbaum	Buxus sempervirens
Japanische Zierquitte	Chaenomeles japonica
Schleppen - Felsenmispel	Cotoneaster franchetii
Kalmien - Deutzia	Deutzia kalmiiiflora
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Immergrüne Heckenkirsche	Lonicera nitida
Immergrüne Lorbeerkirsche	Prunus laurocerasus
Feuerdorn	Pyracantha "Soleil d'Or"
Alpen - Johannisbeere	Ribes alpinum "Schmidt"
Amestystbeere	Symphoricarpos doorenbosii "Magic Berry"
Europäische Eibe	Taxus baccata
Abendländischer Lebensbaum	Thuja occidentalis
Feldahorn	Acer campestre
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvatica
Goldglöckchen	Forsythia "Spectabilis"
Europäische Lerche	Larix decidua
Weinrose	Rosa rubiginosa
Riesen - Lebensbaum	Thuja plicata