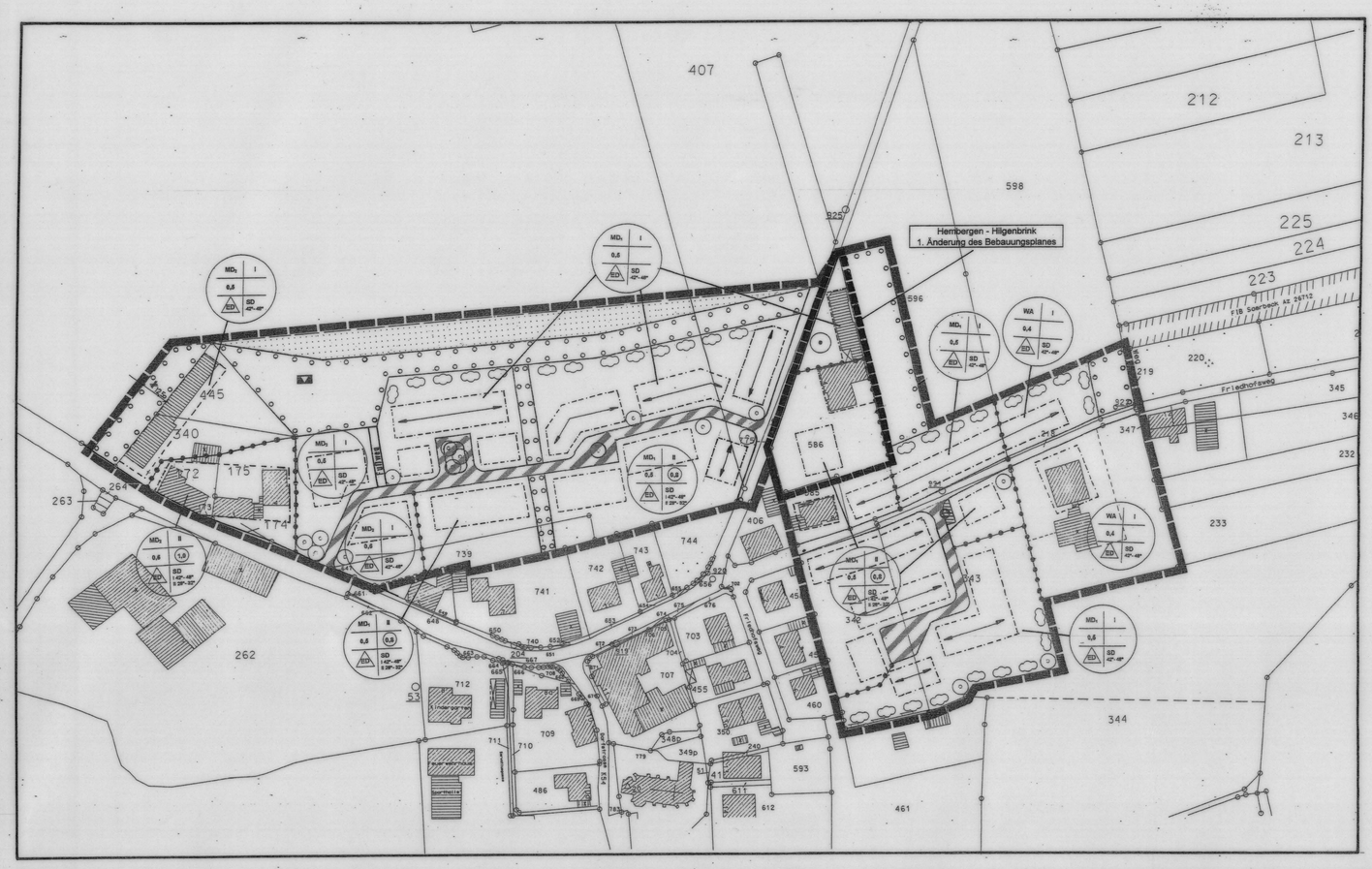
Bebauungsplan Nr. 82 "Hembergen - Hilgenbrink" 1. Änderung



Zeichenerklärung

Topographische Erläuterungen:

- Wohngebäude
- Wirtschafts- und Industriegebäude
- Grenzpunkt
- Flurstücksgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Art der baulichen Nutzung:

- MD_I Dorfgebiet$_I$
- MD_2 Dorfgebiet$_2$
- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung:

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,5 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschoßflächenzahl

Bauweise:

- 42°- 48° Dachneigung
- Baugrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- Hauptfirstrichtung verbindlich; Gebäudeumrisse nachrichtlich

sonstige Planzeichen:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 82 "Hembergen-Hilgenbrink"
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich
- Flächen für die Landwirtschaft
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 "Hembergen-Hilgenbrink"

sonstige Planzeichen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- zu erhaltene Bäume
- anzupflanzende Bäume
- anzupflanzende Sträucher
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abfallentsorgung
- Mülstandort
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen; hier Kugelfanganlage

---

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Stand der Planunterlage: 10/2002

Ibbenbüren, 20.10.2003

gez. Barenkamp
Öffentlich best. Vers.-Ing.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß §2 BauGB von Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten am 07.11.2002 beschlossen.

Emsdetten, 20.10.2003

gez. Dodenhoff
Fachdienstleiter
Stadtentwicklung und Umwelt

Die Bürger sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß §3 (1) BauGB beteiligt worden.

Emsdetten, 20.10.2003

gez. Dodenhoff
Fachdienstleiter
Stadtentwicklung und Umwelt

Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 4 BauGB beteiligt worden.

Emsdetten, 20.10.2003

gez. Dodenhoff
Fachdienstleiter
Stadtentwicklung und Umwelt

Dieser Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß §3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.08.2003 bis 04.09.2003 öffentlich ausgelegen

Emsdetten, 20.10.2003

gez. Dodenhoff
Fachdienstleiter
Stadtentwicklung und Umwelt

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 30.09.2003 als Satzung beschlossen.

Emsdetten, 20.10.2003

gez. Moenikes
Bürgermeister

gez. Osterholt
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus.

Emsdetten, 24.10.2003

gez. Moenikes
Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 82 „Hembergen-Hilgenbrink", 1. Änderung

I. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
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 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 246).

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

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

MD Dorfgebiet
(§ 5 BauNVO)

Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs. 6 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 BauNVO)

Die Firsthöhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 11 m nicht überschreiten. Die Höhe wird ermittelt zwischen der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße und der Oberkante Giebel.

Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

An- und Vorbauten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Grundfläche von max. 4,0 qm zulässig; ein Abstand von mind. 1,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen ist einzuhalten.

Außerhalb dieser Flächen sind jegliche bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern Gründe des Nachbarschutzes, Wasserschutzes und Naturschutzes nicht entgegenstehen.

Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 14 BauNVO)

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Flächen von Zufahrten zu Garagen, Stellplätzen und vergleichbaren Anlagen müssen eine Breite von mind. 3,00 m aufweisen.

Überdachte Stellplätze (Carports) sind ohne sichtbare Neigung herzustellen und zu begrünen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,80 m über der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten. Schließen der Längsseiten sind nur in Form von Sichtschutzzäunen einsch. Rankhilfen zulässig.

Wände von Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 5 m, aufragende Bauteile von Nebenanlagen und Carports müssen einen Abstand von 0,75 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind pro Grundstück nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

Flächen für die Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die auf den privaten Grundstücksflächen vorhandenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen (siehe Pflanzliste).

III. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 86 BauO NW

Dachgestaltung

Als Dachform für das Hauptgebäude ist das Satteldach, in Ausnahmen das Walmdach zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig. Garagen und sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Dachgauben sind mit Ausnahmen von überdachten Stellplätzen von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist zwingend einzuhalten. Sie liegt bei eingeschossiger Bauweise zwischen 42° und 48°, bei zweigeschossiger Bauweise zwischen 28° und 32° (Allgrad).

Dacheindeckungen sind als rote bis rotbraune oder schwarze Pfannendächer zulässig. Für einzelne Teilflächen sind Ausnahmen z. B. Dachbegrünung, Wintergärten oder untergeordnete Bauteile zulässig.

Am Ortgang (Schnittlinie der Dachhaut mit lotrecht projizierter Außenkante des Giebelmauerwerks im Erdgeschoß) darf ein Dachüberstand von 50 cm nicht überschritten werden.

Der Drempel (gemessen an der Außenkante des Gebäudes von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante der Dachhaut) darf bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoß die Höhe von 70 cm nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen ist eine Drempelkonstruktion unzulässig. Abweichungen hiervon sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen um das sich aus der Konstruktion ergebende Maß zulässig, wenn der Rücksprung im Gebäude 50 % der betroffenen Hausfront nicht übersteigt.

Die Traufhöhe (Schnittkante zwischen oberer Dachhaut und lotrecht projizierter Außenkante des Mauerwerks) darf 2,50 m nicht unterschreiten, gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese ¼ der Gesamttrauflänge nicht überschreitet.

Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65% der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

Solaranlagen in und auf baulichen Anlagen sind zulässig.

Außenflächengestaltung

Die Außenwandflächen sind in rotem bis rotbraunem Sichtmauerwerk und/oder in naturbelassenem Holz auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Putzflächen bzw. farbige Holzflächen zulässig.

Die Eingangshöhe (OKF-EG) ist mit mind. 15 cm und höchstens 50 cm über der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße anzunehmen. Grundstückseinfriedungen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke zulässig. Es sind standortgerechte, heimische Gehölze anzupflanzen (siehe Pflanzliste). Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 2,00 m über Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsfläche des Grundstücks betragen. Sie müssen einen Abstand von mind. 0,25 m von öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abtrennen, z. B. Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

Hinweise

1. **Wasserrecht**

   Baugruben sind ordnungsgemäß mit inertem Bodenmaterial, z. B. mit sterilem Sand, zu verfüllen. Bauschutt, Baustellenabfälle oder sonstige hohlraumschaffende, auslaugbare, verrottende oder anderweitig wassergefährdende Stoffe dürfen nicht eingebaut werden.

   Zur Gründung und Isolierung gegen Feuchtigkeit dürfen keine wassergefährdenden Stoffe eingesetzt werden. Ausgenommen hiervon sind Dickbeschichtungen und Isolieranstriche auf Bitumenbasis.

   Die Verwendung von Recyclingstoffen (z. B. für Hofbefestigungen, Unterbau, Tragschicht usw.) bedarf der vorherigen Zustimmung der unteren Wasserbehörde.

   Die Anwendungen von chemischen Unkrautvernichtungsmitteln auf befestigten Wegen und Flächen (z. B. Garagenzufahrten, Parkplätzen, Hauszugänge) ist verboten.

2. **Bodenbelastungen und Verdachtsflächen**

   Bodenbelastungen oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

3. **Bodendenkmale**

   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) NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW).

4. **Grünflächen**

   Die privaten Grün- und Gartenanlagen sind naturnah mit heimischen Gehölzen (siehe Pflanzliste) zu gestalten.

5. **Bauschutzbereich**

   Bei einer Kranhöhe von über 45 m ist eine luftrechtliche Genehmigung bei der Bezirksregierung Münster als zuständige Luftfahrtbehörde einzuholen.

Pflanzliste

Bodenständige, heimische Bäume sind u.a.:

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	Fracinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Weide	Salix spec. (nur am Gewässer)
Hochstämmige Obstgehölze	

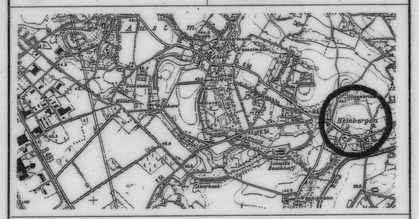
Bodenständige, heimische Sträucher sind u.a.:

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Faulbaum	Frangula alnus
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister
FB I / FD 61 Stadtentwicklung u. Umwelt

Bebauungsplan Nr. **82**
"Hembergen - Hilgenbrink"
1. Änderung

Flur: | Maßstab: 1:1000



N
Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte
Maßstab 1:5000

B-Plan Nr. 82 „Hembergen/Hilgenbrink" -1. Änderung-