

# Bebauungsplan Nr. 84 "Vogelweide/Taubenstraße"



- ### Zeichenerklärung
- Festsetzungen und Darstellung gem. § 9 BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet
  - MI** Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl: z.B. 0,4
  - GFZ 0,8** Geschosflächenzahl: z.B. 0,8
  - II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
  - (II)** Zahl der zulässigen Vollgeschosse, zwingend
  - E: 2 Whg, D: 1 Whg** Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude, siehe Textliche Festsetzungen
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen**
- O** Offene Bauweise
  - a** abweichende Bauweise, siehe Textliche Festsetzungen
  - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze, überbaubare Fläche
- Verkehrsfleichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich, Straßenbegrenzungslinie
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**
- Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (hier: Trafostation an der Taubenstraße)
- Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- festgesetzter Standort zur Anpflanzung eines Baums, siehe Textliche Festsetzungen
- Sonstige Planzeichen (Pkt. 15 PlanZVO 90)**
- Umgrenzung des Geltungsbereichs
  - Umgrenzung der Fläche mit passiven Lärmschutzmaßnahmen, z.B. im Lärmschutz-Teilbereich 1
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der anliegenden Fläche
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Parallellmaße
  - Linienmaß
  - TH max. 4,30** maximale Traufhöhe
  - FH max. 10,50** maximale Firsthöhe
  - DN 43°/48°** zulässige Dachneigung
  - Sichtfelder an den Straßenknotenpunkten
- Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen**
- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer u. Vollgeschosse
  - Flurstücksgrenze, -nummer
  - Abstand (Alliasten und Verdachtsflächen)
  - Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind, siehe städtebauliche Begründung
- Vorschläge zur Bebauung**
- Vorschlag für einen Neubau (Eh = Einfamilienhaus, Mh = Mehrfamilienhaus) mit Garage/Nebengebäude;
  - Vorschlag für einen neuen Grenzverlauf
- ### Rechtsgrundlagen
- In der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsschlusses gültigen Fassung
- Bundesrecht:**  
**Baugesetzbuch** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)  
**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 469)  
**Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3630), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)  
**Bundesfernstraßengesetz** (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1200)  
**Planzeichenverordnung 1990** (PlanZV) vom 19. Dezember 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
- Landesrecht:**  
**Bauordnung** für das Land NRW - Landbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01. März 2009 (GV NRW S. 256) (SVO NRW 230), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Oktober 2008 (GV NRW S. 644)  
**Gemeindeordnung** für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Oktober 2007 (GV NRW S. 389)  
**Strassen- und Weggesetz** für das Land NRW (StWeg NRW) in der Fassung vom 23. September 1988 (GV NRW S. 102), bei 1993 S. 81, S. 141, S. 218 und S. 355, zuletzt geändert durch Artikel 162 des Dritten Beauftragungsgesetzes vom 5. April 2005 (GV NRW S. 306), ergänzt durch § 2 des Ersten Gesetz zum Bauverfahren vom 13. März 2007 (GV NRW No. 8 vom 30.3.2007 S. 133)  
**Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung** (L 244 LEProj) vom 19.06.2007 (GV NRW S. 225)  
**Einzelhandelsklassen NRW**, RefCh, des Ministeriums für Bauen und Verkehr - V4 / V.1 A.1 - 14.21 - und des Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 32/23-3/28.17 vom 22.09.2008

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom August 2009 übereinstimmen.

Emsdetten, den 06.10.2009

gez. Barenkamp  
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 04.12.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Dieser Beschluss ist am 27.01.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 08.10.2009

gez. Wagener  
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 08.12.2008 bis 16.01.2009 stattgefunden.

Emsdetten, den 08.10.2009

gez. Wagener  
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat am 25.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszuliegen.

Dieser Beschluss ist am 29.06.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden. Am 06.07.2009 erfolgte eine Berichtigungsbekanntmachung.

Emsdetten, den 08.10.2009

gez. Wagener  
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis 14.08.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Emsdetten, den 08.10.2009

gez. Wagener  
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis 14.08.2009 stattgefunden.

Emsdetten, den 08.10.2009

gez. Wagener  
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Der Bebauungsplanentwurf wurde nach den Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB noch geändert, ohne dass dabei die Grundzüge der Planung berührt wurden. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB wurde in der Zeit vom 12.08.2009 bis 02.09.2009 vorgenommen.

Emsdetten, den 08.10.2009

gez. Wagener  
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 29.09.2009 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 09.10.2009  
gez. Moenkes  
Bürgermeister

gez. Osterholt  
Schriftführer

Die textlichen und zeichnerischen Inhalte dieses Bebauungsplans stimmen mit dem vom Gemeinderat der Stadt Emsdetten beschlossenen Bebauungsplan überein. Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt. Die Bekanntmachung dieses Bebauungsplans wird gemäß § 2 Abs. 3 BekanntmVO angeordnet.

Emsdetten, den 09.10.2009  
gez. Moenkes  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 13.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Emsdetten, den 19.10.2009

gez. Moenkes  
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom August 2009 übereinstimmen.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 04.12.2003 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB hat in der Zeit vom 08.12.2008 bis 16.01.2009 stattgefunden.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat am 25.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszuliegen.	Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis 14.08.2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 06.07.2009 bis 14.08.2009 stattgefunden.	Der Bebauungsplanentwurf wurde nach den Verfahren gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB noch geändert, ohne dass dabei die Grundzüge der Planung berührt wurden. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 4a (3) Satz 4 BauGB wurde in der Zeit vom 12.08.2009 bis 02.09.2009 vorgenommen.	Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 29.09.2009 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluss für diesen Bebauungsplan wurde gem. § 10 (3) BauGB am 13.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
---	--	--	---	---	--	--	---	--

- ### Hinweise
- Bodendenkmale**  
a) Erste Erdbebewegungen 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 Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§5 ff. SdSchG NRW).  
c) Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DsSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
  - Schutz- und Regenwasserbehandlung**  
Das anfallende Schutzwasser ist von den Betrieben eigenverantwortlich zu prüfen und gegebenenfalls vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation zu klären.  
Auf die Vorgaben gemäß den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren (Trennrietas) auf der Rechtsgrundlage des Landeswassergesetzes wird hingewiesen.
  - Grundwasser**  
Es ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkerbung der Gebäude und einer Lage der Gründungsohle unterhalb des Grundwasserstandes 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.
  - Verkehrslärmemissionen**  
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Borghorster Straße (Landesstraße 590) im Norden und der vorhandenen Taubenstraße (Kreisstraße 53) im Westen beeinflusst. Von den genannten Verkehrsfleichen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baualstragern der Straßen keinerlei Entschuldigungsverpflichtungen hinsichtlich weitergehender Immissionshöchstwerte geltend gemacht werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 72 / 64 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht. Für weitere Angaben wird auf die dem Bebauungsplan angelegte Schalltechnische Untersuchung verwiesen.
  - Fernmeldeweisen**  
Die im Plan eingetragenen Flächen auf dem Flurstück 742 (Flur 59) ist vor einer weiteren Bebauung bzw. Nutzungsänderung in diesem Grundstücksbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anlegers auf dem Flurstück 743 (Flur 59) zu sichern.
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Für die im Plan eingetragene Fläche auf dem Flurstück 742 (Flur 59) ist vor einer weiteren Bebauung bzw. Nutzungsänderung in diesem Grundstücksbereich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anlegers auf dem Flurstück 743 (Flur 59) zu sichern.
- ### Örtliche Bauvorschriften
- gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB
- Gestaltung der Dächer**  
a) In allen Gebäuden:  
Dachneigungen sind nur in den Farben schwarz, anthrazit und rot zulässig. Dachbegrenzungen (extensiv wie intensiv) sind zulässig.  
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Diese sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert anzufügen. Bei Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch aufgeständerte Sonnenenergieanlagen zulässig.  
Dachbauten sind nur in der ersten Ebene im Dach zulässig. Oberhalb der ersten Nutzungsebene sind zur Beichtung der Nutzflächen nur Dachflächenfenster, auf den Giebelseiten auch Giebelstufen zulässig.  
Dachbauten (Gauben, Zwerggiebel etc.) dürfen maximal zwei Drittel der jeweiligen Dach- bzw. Traufbreite einnehmen und müssen von Ortsgängen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Weiterhin müssen sie vom First einen Abstand von mindestens 1,0 m in der Höhe einhalten. Der Abstand zwischen zwei Dachbauten muss ebenfalls mindestens 1,0 m betragen. Bei zusammen gesetzten Baukörpern, wie auch bei gegenüberliegenden Puttdächern muss der First des untergeordneten bzw. des niedrigeren Gebäudes um mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers bzw. höheren Puttdaches liegen.  
Bei Doppelhäusern sind alle Hauptbaukörper mit einer einheitlichen Dachgestaltung (gleiche Dachneigung und -form) zu versehen.  
b) In dem Mischgebiet:  
Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf maximal 10,50 m betragen; sie wird bemessen über der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerkes dient.  
c) In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung (1):  
Die Hauptbaukörper sind mit Sattel- oder gegenüberander gestellten Puttdächern mit einer Dachneigung zwischen 35° und 48° auszubilden.  
Die Traufhöhe darf maximal 4,30 m betragen; sie wird bemessen als Schnittpunkt Vorderkante Außenwand mit der Dachhöhe über der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerkes dient.  
d) In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung (2):  
Die Firsthöhe bzw. Gebäudehöhe darf maximal 10,50 m betragen; sie wird bemessen über der fertigen Oberkante der Verkehrsfläche, die der direkten Erschließung des Bauwerkes dient.  
Geschlossene Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.
  - Gestaltung der Fassaden**  
Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.  
Geschlossene Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.
  - Gestaltung der Einfriedungen**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken oder Trockenmauern zulässig, zur Sicherheit können Mischendrah- oder Metallgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m eingesetzt werden. Trockenmauern dürfen max. bis zu einer Höhe von 1,0 m über dem Niveau der öffentlichen Fläche errichtet werden. Zur optischen Abschirmung können Hecken unbegrenzt eingesetzt werden, solange die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird. Für die Hecken sind nur standortgerechten Laubgehölzen gemäß nachstehender Pflanzliste zu verwenden.  
Pflanzliste:  
Folgende Arten sind zulässig:  
Hainbuche, Carpinus betulus  
Weißdorn, Crataegus laevigata  
Rotbuche, Fagus sylvatica
- Standplätze für Abfallbehälter, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum einzusperren.
- Fortsetzung nächste Seite -



**Stadt Emsdetten**  
Am Markt 1  
48292 Emsdetten  
Telefon: 02572 / 922 90  
Fax: 02572 / 922 199  
eMail: stad@emsdetten.de

<b>Bebauungsplan Nr. 84 "Vogelweide/Taubenstraße"</b>	
Beschlussfähiges Verfahren gem. § 13a BauGB	
<b>Maßstab :</b>	1 : 500
<b>Verfahrensstand :</b>	Satzungsbeschluss
<b>Datum :</b>	28.08.2009
<b>Bearbeitung:</b>	TIMM & OSTENDORF Stadtplaner Architekten Haufeldopbusch 18 · 48269 Emsdetten Telefon: 02572 / 952 156 eMail: ostendorf-timm@t-online.de