

Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung
Stand der Planunterlage: 8/2000

Emsdetten, den 12.04.2001
gez. Barenkamp
Öff. best. Vermessungssing.

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten am 29.02.00. beschlossen.

Emsdetten, den 12.04.2001
gez. Austermann i.V.
Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt

Die Bürger sind bei der Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt worden.

Emsdetten, den 12.04.2001
gez. Austermann i.V.
Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt

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

Emsdetten, den 12.04.2001
gez. Austermann i.V.
Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2000 bis 30.09.2000... öffentlich ausliegen. Erneute öffentl. Auslegung 02.01.2001... 19.01.2001...

Emsdetten, den 12.04.2001
gez. Austermann i.V.
Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 03.04.2001... als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 12.04.2001
gez. Moenikes
Der Bürgermeister
gez. Wixmerthen
Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.04.01... örtlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Die Änderung des Bebauungsplanes liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus.

Emsdetten, den 12.04.2001
gez. Moenikes
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 105 "Auguststraße" 1. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Die Sockelhöhen (OK Erdgeschoss-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Mittel nicht mehr als 0,75 m über OK angrenzender Verkehrsfläche liegen.
Die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenseiten Umfassungswände-OK Dachhaut) darf bei eingeschossigen Gebäuden über Oberkante Erdgeschoss-Fußboden 3,50 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 6,50 m nicht überschreiten.
Ausgenommen sind hiervon untergeordnete Gebäudeteile.
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig, z.B. mit breitflügel verlegten Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 Abs. 2 BauNVO).

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 1) ist Geschosswohnbau in abweichender Bauweise (mehr als 50 m) festgesetzt. Max. sind hier 16 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Zur Straßenbegrenzungslinie der Auguststraße ist ein Abstand von mind. 5 m einzuhalten.

Im allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2) sind zwei Hausgruppen mit max. 3 Hauseinheiten zulässig. Pro Hauseinheit ist nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet mit den Fußnoten 3) u. 4) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Pro Doppelhaushälfte und pro Einzelhaus ist nur eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Carpports (überdachte Stellplätze), Tiefgaragen, Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können offene Einstellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie mit breitflügel verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen u. ä. befestigt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Untergeordnete Gebäudeteile 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Dies gilt nicht für das allgemeine Wohngebiet mit der Fußnote 1).

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4. Bepflanzungsmaßnahmen

Straßeneinmündungen und Straßenkreuzungen sind von jeglicher sichtsichernden Nutzung und Bepflanzung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m - bezogen auf OK - Fahrbahn - freizuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

Grundstückseinfriedungen sind nur als geschnittene Laubgehölzhecke (z.B. Hainbuche, Liguster oder Feldahorn) zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten max. 0,80 m, sonst max. 1,50 m, über Geländehöhe betragen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen eines jeden Wohngrundstückes sind zu 20% mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. (siehe Bepflanzungsvorschlag)

Die mit einem Pflanzgebot für Einzelbäume belegten Neuanpflanzungen haben folgenden Anforderungen zu entsprechen:
Stammhöhe 1,80 m, Stammumfang mind. 14 cm.

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter der Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote nachzuweisen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. b BauGB)

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

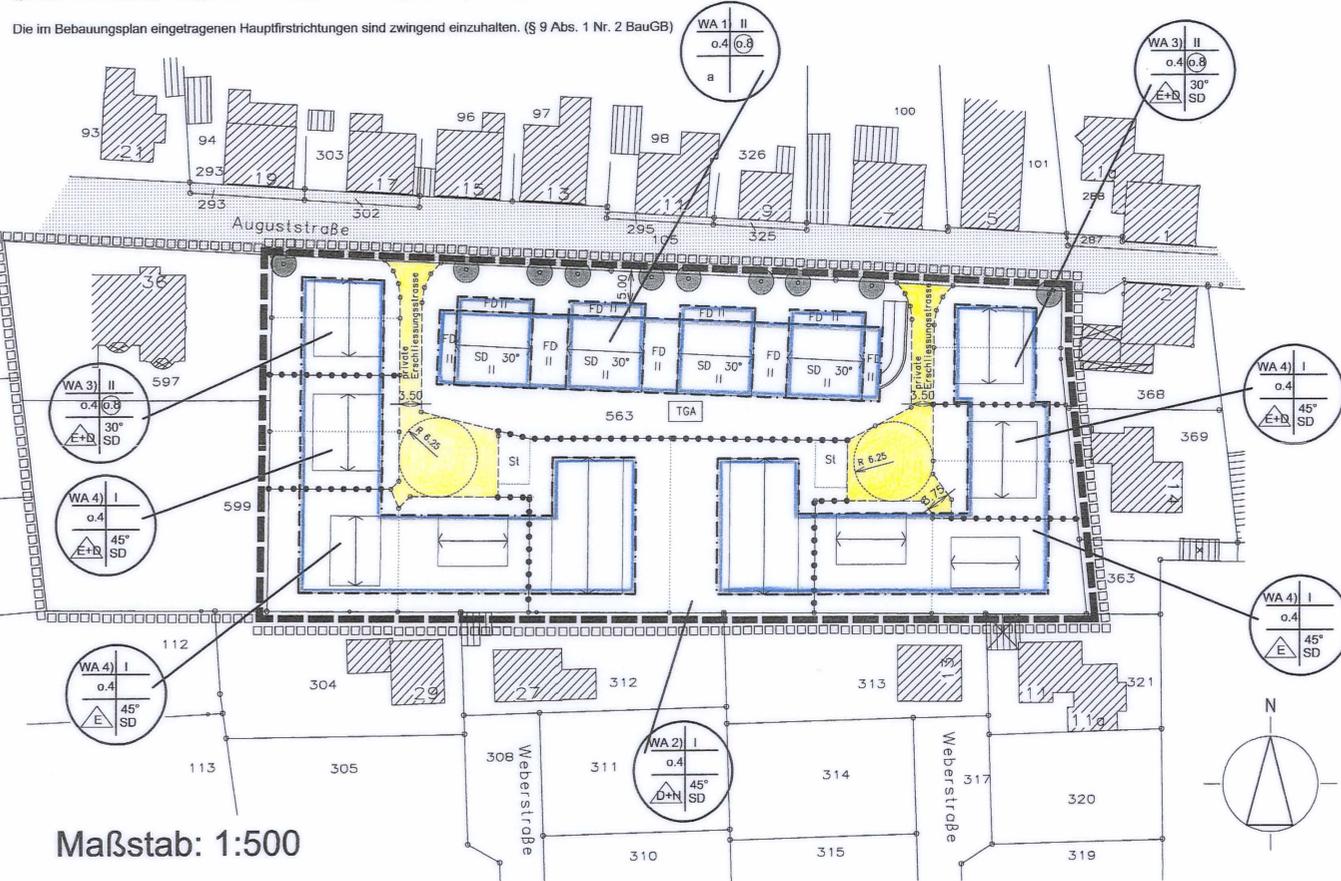
1. Dachgestaltung

Die im Bebauungsplan angegebene Dachneigung ist mit einer Toleranz von +/- 3 Grad zwingend einzuhalten. Ausgenommen von den Festsetzungen über die Dachneigungen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO.

Als Dachform für das Hauptgebäude ist das Satteldach, in Ausnahmen sind gegeneinandergestellte Pultdächer zulässig. In gesondert ausgewiesenen Flächen sind nur Flachdächer zulässig.
Je Doppelhaus und Hausgruppe ist die gleiche Dachneigung und Dachform zu verwenden.

2. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge

Im Bereich des Bebauungsplanes sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Garagen sind nicht zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 1) sind mind. 90% der geforderten Stellplätze in der Tiefgarage unterzubringen. Überdachungen von Einstellplätzen (Carpports) sind ohne sichtbare Neigung herzustellen. Dabei darf die Höhe der Konstruktion das Maß von 2,80 m über Geländeoberfläche nicht überschreiten. Schließen der Längsseiten ist nur in Form von Sichtschutzzäunen einschl. Rankhilfen zulässig.



Maßstab: 1:500

Zeichenerläuterung

Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet (s. Textliche Festsetzungen)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- I-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.3 Geschosflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser u. Hausgruppen zulässig

örtliche Bauvorschriften

- Firstrichtung
- SD Dachform, hier Satteldach, s. textl. Fests. gem. § 9 Abs. 4 BauGB
- 30° Dachneigung

Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Pflanzgebot für Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 105
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 105 1. Änderung
- TGA Fläche für Tiefgaragen
- St Stellplätze
- Umgrenzung für Stellplätze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Bauordnung NW vom 01.03.2000 (GV NRW vom 13.04.2000)
4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
5. Gemeindeordnung NW in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV. NW. S. 386) - SGV. NW. 2023

Hinweise

1. Bodendenkmale

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

2. Altlasten

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt als Altstandort ausgewiesen. Eine Bodenuntersuchung nach Aufgabe der Produktion ergab, dass die Fläche als nicht bis schwach belastet wird. Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch, usw. im Boden zeigen, die auf eine Kontamination mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises Steinfurt unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Besondere Umweltschutzmaßnahmen

Es wird empfohlen, beim Bau der Gebäude das Einbauen von Mauernsteinen in Absprache mit dem Umweltbeauftragten der Stadt Emsdetten vorzusehen.

Anlage zu den textlichen Festsetzungen

Bepflanzungsvorschlag

Folgende Bäume und Sträucher werden für die Flächen, für die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG getroffen worden sind, vorgeschlagen:

Straucharten

- Acer campestre
- Lonicera xylosteum
- Ribes grossularia
- Cornus (versch. Arten)
- Corylus avellana
- Crataegus (versch. Arten)
- Cytisus scoparius
- Euonymus europaeus
- Prunus padus
- Viburnum lantana
- Ilex aquifolium
- Ligustrum (versch. Arten)
- Malus communis
- Prunus serotina
- Prunus spinosa
- Rhamnus frangula
- nur Rosa canina
- Salix (versch. Arten)
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

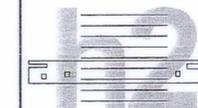
Baumarten

- Feldahorn
- Rote Heckenkirsche
- Stachelbeere
- Hartriegel
- Haselnuß
- Weißdorn
- Besenginster
- Pfaffenhütchen
- Quercus robur
- Sorbus aucuparia
- Ulmus campestris
- Quercus petraea
- Betula pubescens
- Populus tremula
- Salix
- Tilia platyphyllos
- Acer platanoides
- Acer campestre
- Fraxinus excelsior
- Schneeball
- Bergahorn
- Sandbirke
- Hainbuche
- Rotbuche
- Winterlinde
- gemeiner Kiefer
- Vogelkirsche
- Stieleiche
- germeine Eberesche
- Feldulme
- Traubeneiche
- Moorbirke
- Espe
- Weiden
- Sommerlinde
- Spitzahorn
- Feldahorn
- Esche



Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 105
"Auguststraße"
1. Änderung



haverkamp holthaus + partner
Münsterkamp 18 • 48526 Emsdetten
Tel. +49 2572 9471-1 0-23

