

**Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtlich**

**Passive Schallschutzmaßnahme**  
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB sind in der zur Bahnlinie orientierten Schutzzone passive Lärmschutzmaßnahmen als Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG vorzusehen. In einem Abstand ab 40 m bis 100 m sind für alle Gebäudesseiten Fenster der Schallschutzklasse 3 vorzusehen.

**Bepflanzung**  
Die Dächer von Tiefgaragen sind, sofern sie nicht überbaut sind, gem § 9 (1) 25 a BauGB mit standortgerechten Gehölzarten oder mit Rasen zu bepflanzen.

**Stellplätze**  
Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 47 BauO NW sind im Bereich des WA I pro Wohneinheit 1,25 Stellplätze nachzuweisen.

**Bauordnungsrechtlich**

**Firsthöhe**  
Gemäß § 18 BauNVO darf für den Bereich der festgesetzten Einzel- und Doppelhausbebauung die maximale Firsthöhe von 9,00 m, gemessen von der nächstgelegenen Verkehrsfläche, nicht überschritten werden.

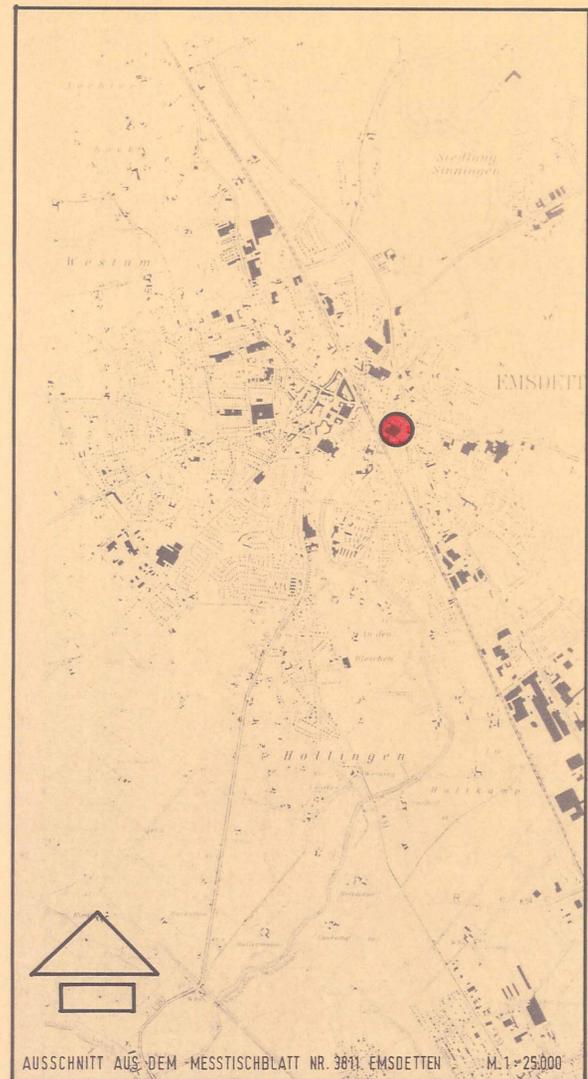
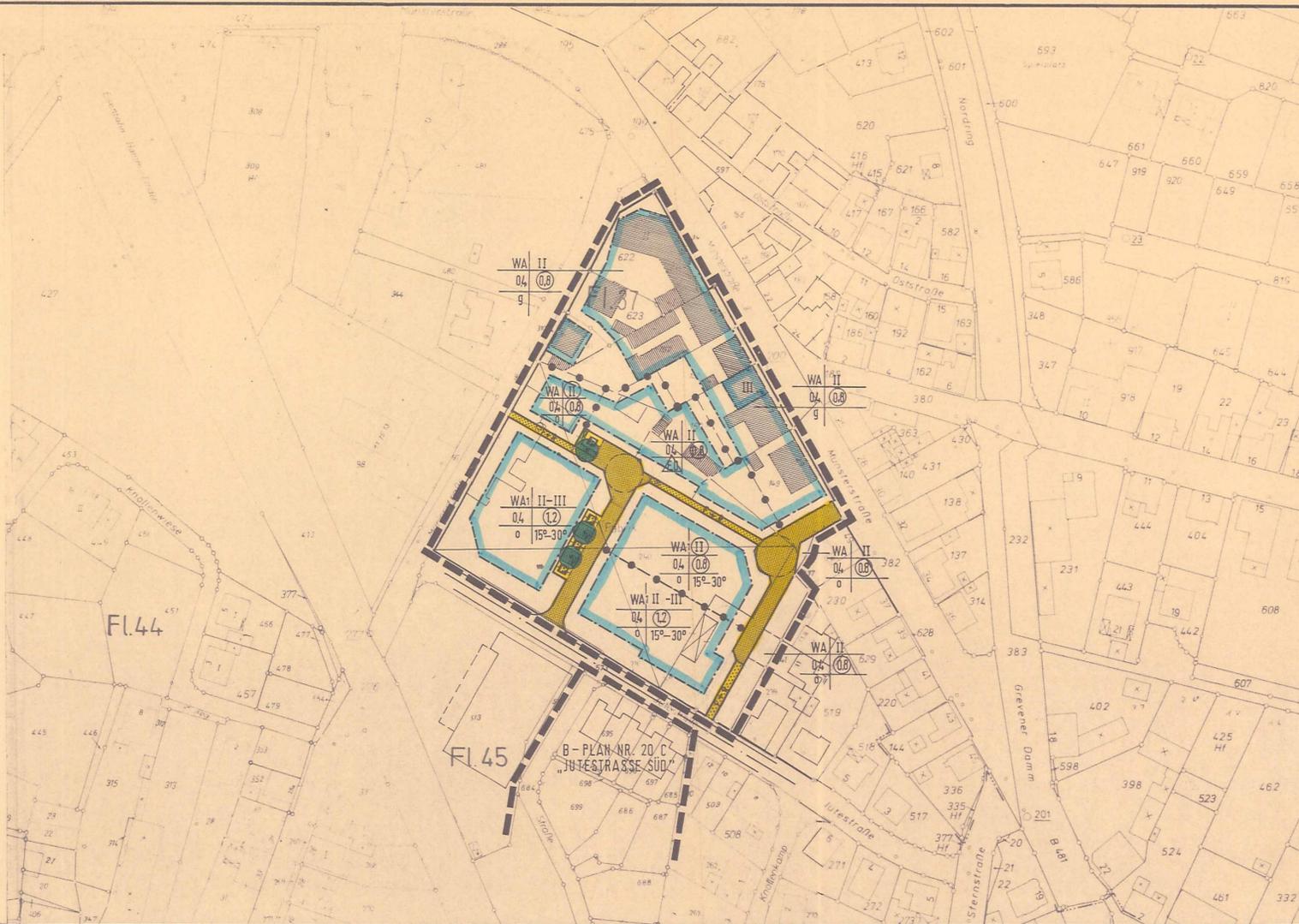
**Tiefgarage**  
Gemäß § 12 (5) BauNVO sind innerhalb der mit WA I gekennzeichneten Fläche in Teilen der Kellergeschosse (60 %) nur Stellplätze oder Garagen zulässig.

**Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung gem. §§ 56 und 81 LBauO i. V. m. § 9 (4) BauGB**

**Einfriedungen**  
Straßen- sowie wegeseitige Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Pflanzliche Einfriedungen sind hiervon ausgenommen.

**Erdgeschoßfußboden**  
Im Plangebiet wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude (Sockelhöhe), gemessen OK Fertigfußboden im EG, auf max. 0,30 m, gemessen über OK Fahrbahnhöhe der jeweiligen Erschließungsstraße, festgesetzt.

**Hinweis:**  
Die Altlastensanierung wurde im Rahmen der Abbrucharbeiten der Fabrikgebäude durchgeführt. Sollten sich bei zukünftigen Erdarbeiten auf dem Restgrundstück Besonderheiten z. B. in Form von Ölgeruch, Schlackeneinlagen etc. ergeben, ist eine Fachfirma zu Rate zu ziehen!



AUSSCHNITT AUS DEM MESSTISCHBLATT NR. 3811 EMSDETTEN M. 1:25.000

**Zeichenerklärung**

Topographische Erläuterungen		Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB					
Gebäudebestand	Grenzeinrichtungen	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linien, -grenzen	Verkehrsflächen	Flächen für ...	Sonstige Festsetzungen
Kirche Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude	mit Grenzzeichen vermarkter Grenzpunkt Gemeindegrenze Flurgrenze Eigentumsgrenze Grenze von Nutzungsarten Hecke Zaun Mauer geplante Flurstücksgrenze	Kleinsiedlungsgebiete Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete WA I S. TEXT Besondere Wohngebiete Mischgebiete Kerngebiete Gewerbegebiete Industriegebiete	08 Geschößlichenzahl Baumassenzahl 04 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II Zahl der Vollgeschosse zwingend Höhe baulicher Anlagen Flachdach Satteldach Dachneigung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	0 offene Bauweise g geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig Baulinie Baugrenze Hauptfirstrichtung verbindlich Gebäudeumrisse nachrichtlich	Straßenverkehrsflächen Straßengrenzlinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Sichtdreiecke von gleicher Bebauung und Aufwuchs ab 70 cm über Fahrbahnoberkante freihalten Stellplätze Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Flächen für den Gemeinbedarf Flächen für Versorgungsanlagen Grünflächen u. a. Grünflächen - Verkehrsgrün Bäume zu pflanzen Bäume zu erhalten	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abstandslinie von Gewerbe bzw. Industriebetrieben zu Wohnbereichen (unzulässige Betriebsarten, siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) Hauptversorgungsleitungen oberirdisch unterirdisch

**Stadt Emsdetten**  
Der Stadtdirektor  
Dez.: III-61/Stadtplanungsamt

**Bebauungsplan Nr. 110**  
**Jutestraße/Marienstraße**

Flur: 37 Maßstab: M. 1: 1.000

Zu diesem B-Plan gehören:  
- Teil II = Textliche Festsetzungen  
- Begründung

Aufgestellt:  
Emsdetten, den 16.03.1995  
In Vertretung:

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung Stand der Planunterlagen: 05/94	Die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde gemäß § 2 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 31.05.1994 beschlossen.	Die Bürger sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 3 (1) BauGB beteiligt worden.	Die Frage öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans gemäß § 4 BauGB beteiligt worden.	Dieser Bebauungsplanentwurf hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB zur Zeit vom 29.03.1995 bis 05.05.1995 öffentlich ausgestellt.	Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 04.07.1995 als Sitzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom Az. ... genehmigt worden. Laut Verfügung vom Az. ... wird die Verkündung von Rev. ... nicht gefordert. Münster, den ...	Der Bebauungsplan wurde gemäß § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmen G i.V.m. ... Erteilung der Genehmigung dieses Bebauungsplans. Die Durchführung ... § 12 BauGB am 27.07.1995 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus. Emsdetten, den ...
--	--	---	---	---	--	---	---

- Rechtsgrundlagen**
- Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378).
  - § 81 BauO NW 1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419, SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1992 (GV NW S. 467).
  - Die einschlägigen Bestimmungen der BauN VO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
  - §§ 7 und 41 der GO NW in der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023).
  - Planzeichnungsverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).