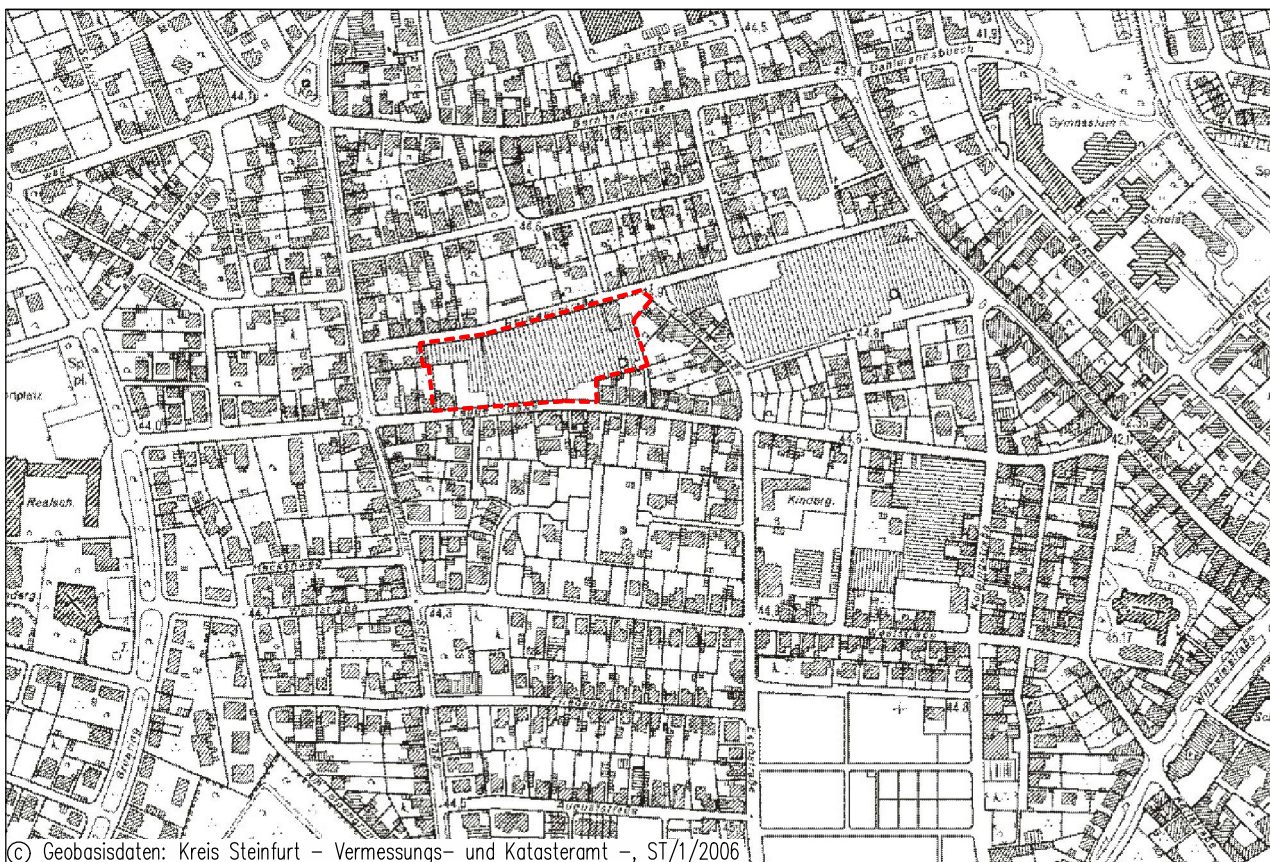
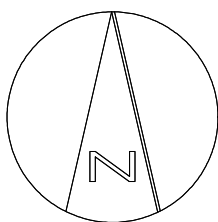
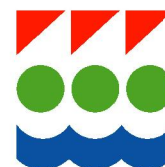




Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon 02572 / 922-0
Fax 02572 / 922 199
E-Mail: stadt@emsdetten.de

Stadt
Emsdetten



Bebauungsplan Nr. 112

**"Hermannstraße
 / Lange Straße"**

Maßstab:

1:500

Planungsstand:

Endfassung

Stand:

Oktober 2012

Planung:

m ernsting
 architektur | generalplanung

dipl.-ing. markus ernsting | bergweg 1 | 48485 neuenkirchen
 tel 05973 - 90921 0 | fax - 90921 20 | info@architekt-ernsting.de

Bebauungsplan Nr. 112

"Hermannstraße / Lange Straße"

WA 4		II a
0.4	0.8	max. 3WE
GH max. 7.00m		FD 0-10"
GH max. 8.50m		PD 10-22"

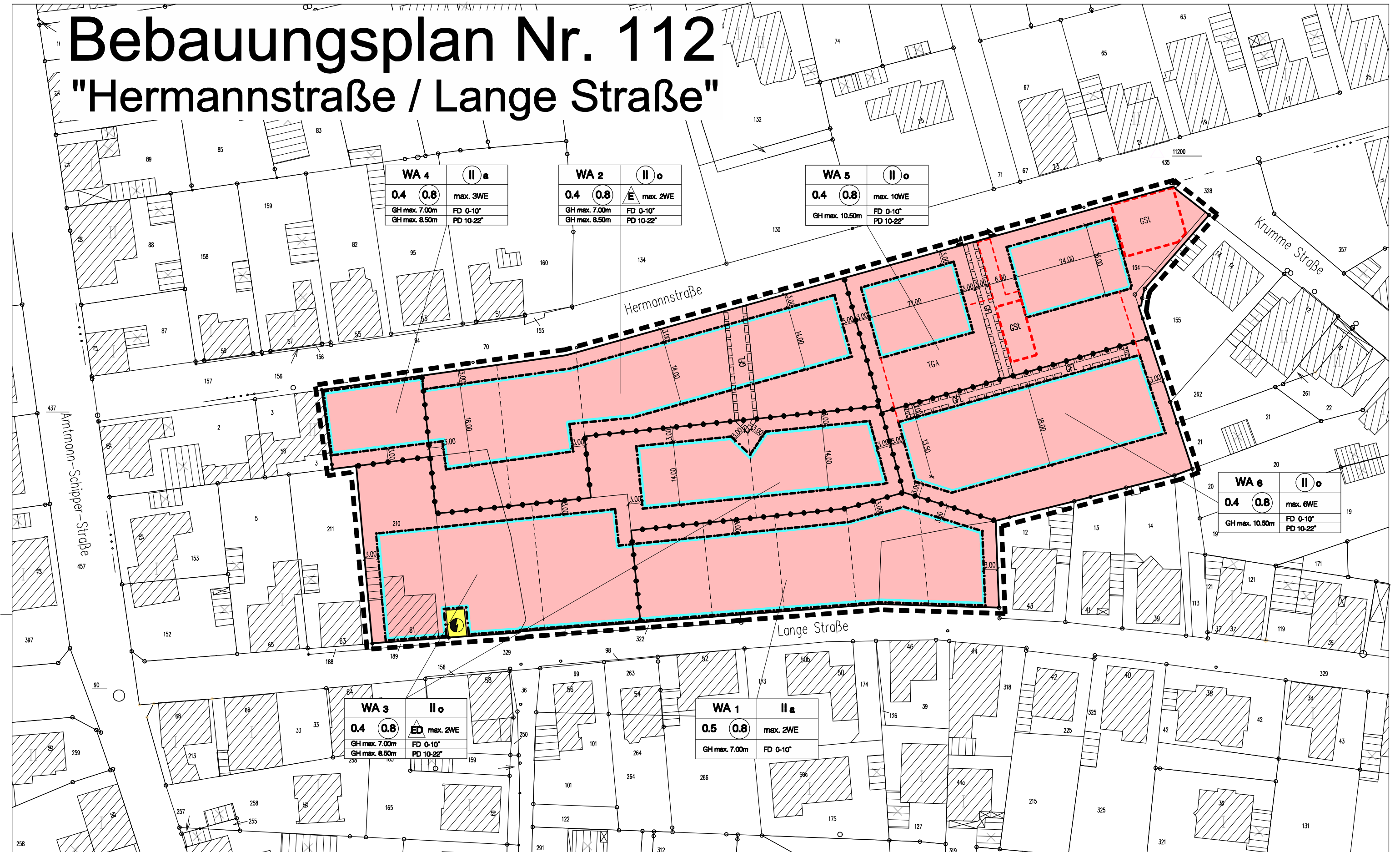
WA 2		II o
0.4	0.8	E max. 2WE
GH max. 7.00m		FD 0-10"
GH max. 8.50m		PD 10-22"

WA 5		II o
0.4	0.8	max. 10WE
GH max. 10.50m		FD 0-10"
		PD 10-22"

WA 6		II o
0.4	0.8	max. 6WE
GH max. 10.50m		FD 0-10"
		PD 10-22"

WA 3		II o
0.4	0.8	E max. 2WE
GH max. 7.00m		FD 0-10"
GH max. 8.50m		PD 10-22"

WA 1		II a
0.5	0.8	max. 2WE
GH max. 7.00m		FD 0-10"



ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
0,8	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
GH	Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze

o	offene Bauweise
a	abweichende Bauweise
Baugrenze	
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Fläche mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht	
Einfahrtbereich	
Tiefgarage	
Gemeinschaftsstellplätze	
Dachneigung	0°-15°
maximal zulässige Wohneinheiten	max. 2WE
Flachdach	FD
Pulldach	PD
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	GFL
Tiefgarage	TGA
Geimeinschaftsstellplätze	GSt

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen	
--------------------------------	--

II. Planmaße / Bestandsangaben

Vermaßung	10.00
geplante Flurstücksgrenzen	
vorh. Flurstücksgrenze	
Flurstücksnummer	123
Zahl der Vollgeschosse (Bestand)	I/II
Vorh. Hauptgebäude mit Hausnummer	
Vorh. Neben- und Wirtschaftsgebäude	

Bebauungsplan Nr. 112

"Hermannstraße / Lange Straße"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 BauNVO

- 1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

- 2.1 In dem WA5 sowie WA6 Gebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Nr. 1 - 3 BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0.8 zulässig.

3. Überschreitung von Baugrenzen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3, Satz 3 BauNVO

- 3.1 In dem WA5 und WA6 Gebiet sind Überschreitungen der jeweiligen südlichen Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 Meter Tiefe zulässig.

4. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 4.1 Für das WA 1 Gebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. es sind nur Gebäude mit Grenzanbau im Erdgeschoss an der jeweiligen östlichen Grundstücksseite zulässig (Kettenhausbebauung). Diese Festsetzung gilt nicht für das östliche Endgrundstück im WA1 Gebiet.
- 4.2 Für das WA 4 Gebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt, d. h. es sind nur Gebäude zulässig, die mit Grenzanbau an die westlich vorhandene Bebauung des Grundstücks Flur 50, Flurstück 3 (Hermannstraße 58) errichtet werden.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 5.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA5 und WA6 sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig

6. Anzahl der Wohnungen

i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

- 6.1 In dem mit WA1 bis WA3 gekennzeichneten Gebieten sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. Je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohnung zulässig.
- 6.2 In dem Wohngebiet WA4 sind pro Wohngebäude max. 3 Wohnungen zulässig.
- 6.3 In dem Wohngebiet WA5 sind pro Wohngebäude max. 10 Wohnungen zulässig.
- 6.4 In dem Wohngebiet WA6 sind pro Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 7.1 Die zeichnerisch festgesetzten Flächen der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sind zugunsten der Eigentümer und Besucher der direkt angrenzenden Grundstücke zu belasten.

8. Bezugshöhe für die Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen

i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

- 8.1 Gebäudehöhe
Bei Flachdächern (FD) ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt) des Gebäudes.
- Bei Pultdächern (PD) ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante (oberer Bezugspunkt) der Dachhaut, der höheren Pultdachseite.
- 8.2 Sockelhöhe
Der Gebäudesockel darf maximal 0.50m über der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche an der Erschließungsseite des Gebäudes maßgeblich.

Bebauungsplan Nr. 112

"Hermannstraße / Lange Straße"

9. Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG NRW

- 9.1 Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der "Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten vom 17. Februar 2011 (Entwässerungssatzung)" in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

10. Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

10.1 Dachgestaltung

In den WA Gebieten sind folgende Dachformen und Dachneigungen in Abhängigkeit mit den entsprechenden max. Gebäudehöhen und Vollgeschossen zulässig:

Gebiet	Dachform	Dachneigung	Vollgeschosse	Gebäudehöhe (max.)
WA 1	FD	0-10°	II max.	7.00m
WA 2	FD	0-10°	II zwingend	7.00m
	PD	10-22°		8.50m
WA 3	FD	0-10°	II max.	7.00m
	PD	10-22°		8.50m
WA 4	FD	0-10°	II zwingend	7.00m
	PD	10-22°		8.50m
WA 5	FD/PD	0-10° / 10-22°	II zwingend	10.50m
WA 6	FD/PD	0-10° / 10-22°	II zwingend	10.50m

In den mit WA5 und WA6 gekennzeichneten Gebieten ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses die Errichtung eines Staffelgeschosses zulässig. Abweichend davon kann auch an einer Gebäudeseite auf das Zurücksetzen der Außenwand verzichtet werden, sofern die Vorgaben für ein Staffelgeschoss und die zulässige Geschossflächenzahl eingehalten werden.

10.2 Material

In den mit WA 1 bis WA 4 gekennzeichneten Gebieten sind die Außenwandflächen der Gebäude als Putzfassaden auszuführen. Abweichend davon sind für bis zu 30% der Fassadenfläche auch andere Materialien zulässig.

10.2.1 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte der gleiche Farbton zu verwenden.

10.2.2 Garagen

Geschlossene Garagen sind farblich dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58),
geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung NRW-BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV NRW S. 729)

Bebauungsplan Nr. 112

"Hermannstraße / Lange Straße"

Hinweise

1. **Altlasten**
Für die ehemaligen Betriebsflächen der Firma WABO Textil GmbH & Co.KG wurden detaillierte Altlastenuntersuchungen durch das Umweltlabor ACB GmbH Münster durchgeführt. Auf der Grundlage der Untersuchungen wurde ein Sanierungsplan (08.02.2012) erstellt.
Die Abbruchmaßnahme und Sanierung des Grundstücks erfolgt durch den Flächeneigentümer (Immobilienervice Volksbank Nordmünsterland GmbH)
2. **Denkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen. (§§ 15 und 16 DSCHG NRW)
3. **Baumschutzsatzung**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.
4. **Kampfmittelvorkommen**
Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.
5. **Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.
6. **Telekommunikation**
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens vier Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 12, 48153 Münster (Tel. 0251/902- 7806) schriftlich anzuzeigen.