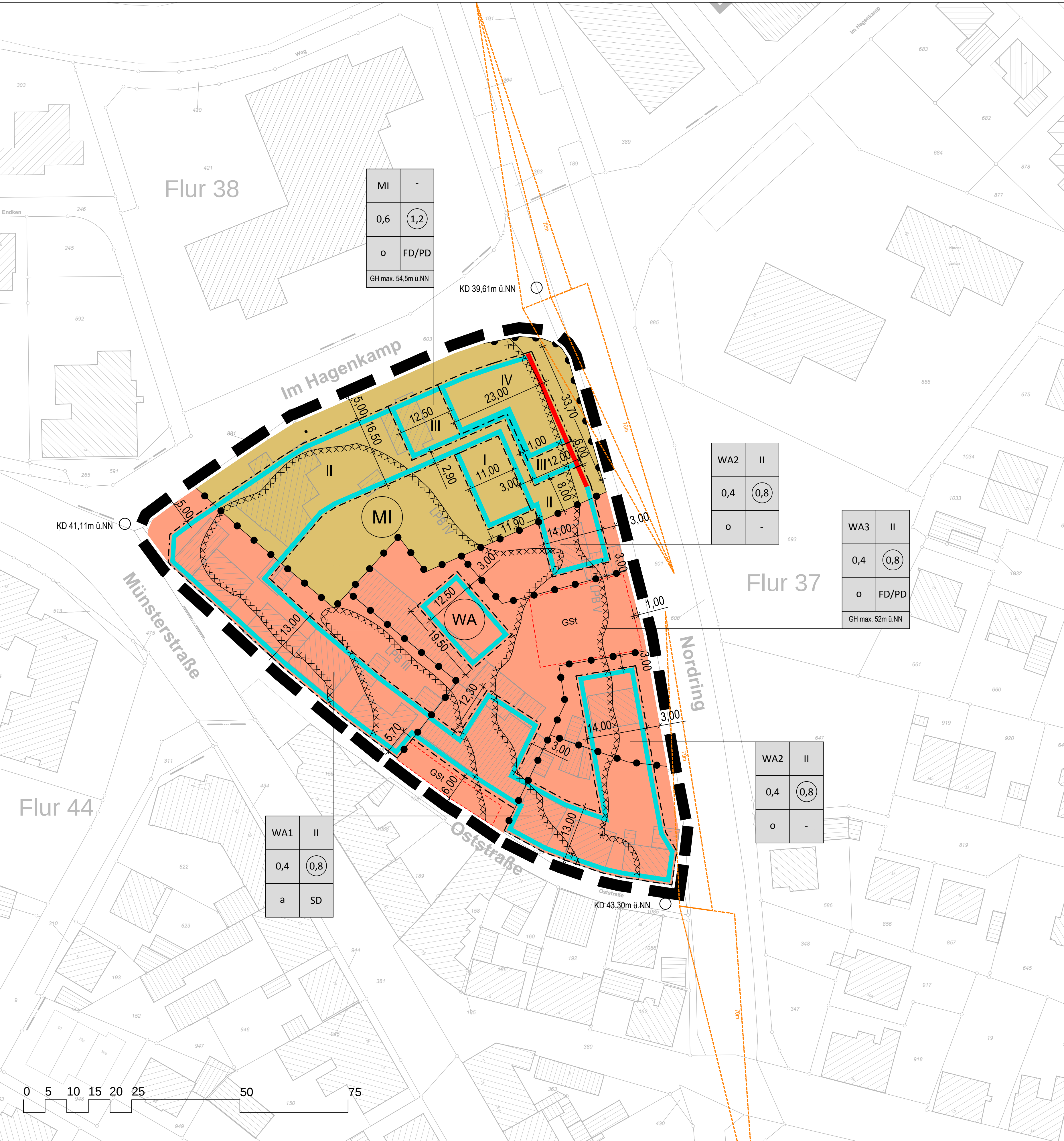


Bebauungsplan Nr. 113

"Im Hagenkamp / Oststraße"



Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- 0,8 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- GH max. 52 m ü. NN maximale Gebäude-/Firsthöhe, z.B. 52,00 m ü. NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- Baulinie
- o offenen Bauweise
- a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB und (6) BauGB

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße"
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung der Fläche mit passiven Lärmschutzmaßnahmen, z.B. im Lärmpelbereich III
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- FD Flachdach
- GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- Sichtfeld für Annäherungs- bzw. Anfahrtsicht

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
- vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze, -nummer
- Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse
- Bemaßung in Meter

- Nutzungsschablone
- Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

Bebauungsplan Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße"

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 BauNVO
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiet (MI)

gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- (1) Im Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig.
- (2) Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- (3) In dem Mischgebiet ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässige und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungslägen im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl

In dem MI-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.

2.2 Grundflächenzahl

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitflügig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasenteilen, Schotterrasen u.ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht eingerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO).

3. Bauweise

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

Für das WA 1 Gebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. es sind nur Gebäude mit Grenzsanbau an die nord-westliche Grundstückseite zulässig. Doppelhäuser sind zulässig.

4. Überschreitung von Baulinien bzw. Baugrenzen

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

- (1) Im Mischgebiet ist ein Unterschreiten der Baulinie in einer Tiefe von maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern die Länge der Unterschreitung maximal 10 Prozent der Gesamt-Fassadenlänge zur B 481 (Ndring) beträgt.
- (2) Im Mischgebiet ist ein Überschreiten der Baugrenze in einer Tiefe von maximal 3,00 m ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um untergeordnete Bauteile, wie Treppentürme, Freitreppen, Aufzugsschächte, Erker, Balkone, Belüftungsschächte handelt, die fest mit dem Gebäude verbunden sind.
- (3) Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Überschreitungen der südwestlichen bzw. westlichen Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 Meter Tiefe zulässig.

5. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

6. Anzahl Wohnungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In dem mit WA 3 gekennzeichneten Gebieten sind pro Wohngebäude max. 8 Wohnungen zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfeld)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (Sichtfelder gem. RAS) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,80 m und unter 2,50 m-von der Fahrbahnoberkante gemessen- dauernd freizuhalten.

- 8. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Lärmpelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

In den gekennzeichneten Lärmpelbereichen III bis V sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. RW.res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten, wenn dort Bebauung vorgesehen ist:

Lärmpelbereich III

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf. RW.res= 35 dB(A)
Büroräume u.ä.: erf. RW.res= 30 dB(A)

Lärmpelbereich IV

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf. RW.res= 40 dB(A)
Büroräume u.ä.: erf. RW.res= 35 dB(A)

Lärmpelbereich V

Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä.: erf. RW.res= 45 dB(A)
Büroräume u.ä.: erf. RW.res= 40 dB(A)

8.2 Schallschutz von Schlafräumen:

In den Lärmpelbereichen III - V sind beim Neubau bzw. bei der baulichen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, welche die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern dürfen. Ausgenommen hiervon sind Fenster an den komplett straßenabgewandten Fassadenseiten. Alternativ kann auf schallgedämmte Lüftungssysteme bei einem entsprechenden gutachterlichen Einzelachweis verzichtet werden.

9. Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf-, Gebäude- und Firsthöhen

gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

9.1 Gebäudehöhe

Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Haupteingangssseite des Geländes als unterer Bezugspunkt - gemessen in der Mitte der Fassade) und Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt).
Bei Pultdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (Haupteingangssseite des Geländes als unterer Bezugspunkt - gemessen in der Mitte der Fassade) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

10. Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 LGW NRW

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 einzulassen. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechen 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.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 66 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Fassaden

1.1 Material und Farbe

Für die Baugebiete WA 1 sind die Fassaden der Hauptbaukörper zur Oststraße mit Ziegeln zu verblenden. Aus der Fassade vor- oder rückspringende untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien zugelassen werden.
Für das Baugebiete WA 3 sind die Fassaden der Hauptbaukörper zur Oststraße überwiegend (d.h. mind. 50 % Anteil) mit Verblendmauerwerk zu gestalten.

1.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

1.3 Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

Hinweise

1. Denkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, 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 DSGHG NRW).

2. 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.

3. Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.

4. Lärmimmissionen

Das Plangebiet wird von der vorhandenen Bundesstraße 481 (Ndring) im beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen zurzeit erhebliche Verkehrsemissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baustraßenträger der Straße (Landesbetrieb für Straßenbau NRW) keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

5. Nutzung regenerativer Energien

Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.
• Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestmöglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneinstrahlung eine Energieeinsparung zu erreichen.
• Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmepumpen, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

6. 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.

7. Artenschutz

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Zeitpunkt von Baumfällungen außerhalb der Brut- und Wochenstubezeit, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu legen. Falls Bäume mit Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Durchmesser ≥50 cm) vorhanden sind, ist vor den Fallarbeiten ein Besatz durch Fledermäuse von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Falls Gebäude abgerissen werden, ist vor dem Abriss eine Prüfung auf Vorkommen planungsrelevanter Nester von Brutvögeln und Fledermausquartieren erforderlich.

8. Versorgungsanlagen

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 49m³h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandschneidungsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

Rechtsstand: 01.11.2013

1. Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 C zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG vom 21. März 2013 (GV NRW S. 142)

Verfahrensvermerk

- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom November 2013 übereinstimmen.

Emsdetten, den 18.02.2014

gez. Bankamp
Örtlicher Vermessungsingenieur

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 04.07.2013 die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 09.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 25.02.2014

gez. J.A. Bursick
Städtischer Oberbaust
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13a (2) Satz 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.10. bis 04.11.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Satz 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.

Emsdetten, den 25.02.2014

gez. J.A. Bursick
Städtischer Oberbaust
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

- Der überarbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 09.12. bis 23.12.2013 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

In diesem Zeitraum hatten auch die von der Überarbeitung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, sich zu den Änderungen zu äußern.

Emsdetten, den 25.02.2014

gez. J.A. Bursick
Städtischer Oberbaust
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

- Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 25.02.2014 diese Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 03.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister

gez. J.A. Forten
Schriftführer

- Diese Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 8 am 04.03.2014 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister

- Diese Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 8 am 04.03.2014 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister

- Diese Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 8 am 04.03.2014 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister

- Diese Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 8 am 04.03.2014 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister

- Diese Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 8 am 04.03.2014 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister

- Diese Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 8 am 04.03.2014 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister

- Diese Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 8 am 04.03.2014 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister

- Diese Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 8 am 04.03.2014 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister

- Diese Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 8 am 04.03.2014 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 10.03.2014

gez. Moenkes
Bürgermeister