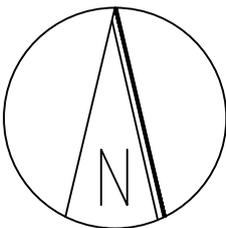


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-, ST/1/2006

**Stadt  
Emsdetten**



**Stadt Emsdetten**  
Am Markt 1  
48282 Emsdetten  
Telefon: 02572 / 922 -0  
Fax: 02572 / 922 199  
E-Mail: [stadt@emsdetten.de](mailto:stadt@emsdetten.de)

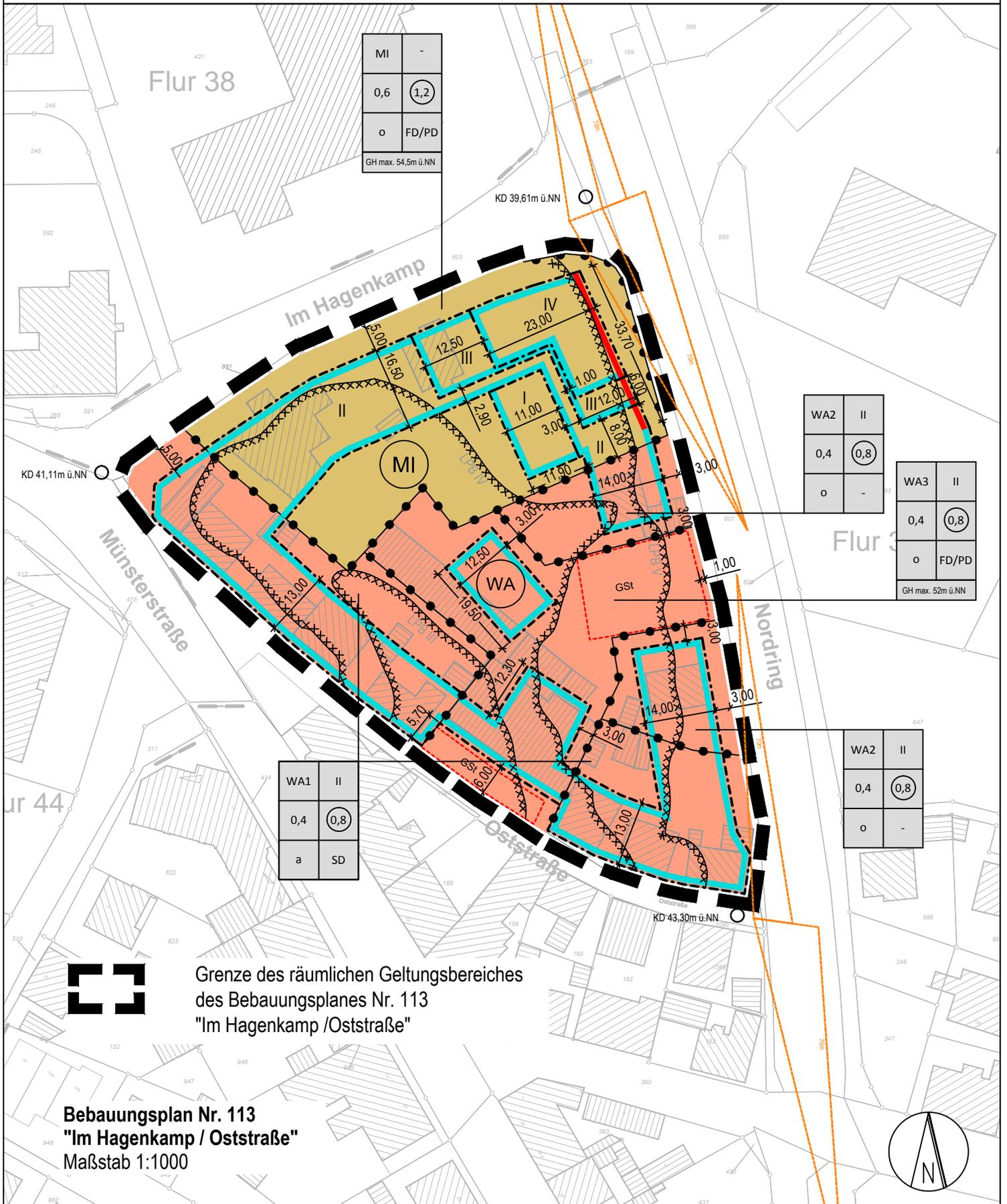


## Bebauungsplan Nr. 113 " Im Hagenkamp / Oststraße "

<b>Maßstab :</b>	1 : 500
<b>Planungsstand :</b>	Endfassung
<b>Planung :</b>	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
<b>Stand :</b>	Januar 2014
<b>Bearbeitet :</b>	Christopher Althöfer Marion Wilmer

# Bebauungsplan Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße"

Stand Januar 2014  
Endfassung



MI	-
0,6	(1,2)
o	FD/PD
GH max. 54,5m ü.NN	

WA2	II
0,4	(0,8)
o	-

WA3	II
0,4	(0,8)
o	FD/PD
GH max. 52m ü.NN	

WA1	II
0,4	(0,8)
a	SD

WA2	II
0,4	(0,8)
o	-



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes Nr. 113  
"Im Hagenkamp / Oststraße"

**Bebauungsplan Nr. 113**  
**"Im Hagenkamp / Oststraße"**  
Maßstab 1:1000



## Planzeichenerläuterung

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

#### Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB



Allgemeines Wohngebiet



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

# Planzeichenerläuterung

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 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 Lärmpegelbereich III

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach



Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze



Sichtfeld für Annäherungs- bzw. Anfahrtssicht

### Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge



vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer



vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenze,-nummer



Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse



Bemaßung in Meter

WA1	II
0,4	0,8
a	SD

Nutzungsschablone



Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

**Bebauungsplan Nr. 113  
"Im Hagenkamp / Oststraße"**Stand Januar 2014  
Endfassung**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  
- Vergnügungsstätten 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 breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 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 Grenzanbau an die nord-westliche Grundstücksseite zulässig. Doppelhäuser sind zulässig.

**Bebauungsplan Nr. 113  
"Im Hagenkamp / Oststraße"**Stand Januar 2014  
Endfassung**Bebauungsplan Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße"****Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO****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 die Länge der Unterschreitung maximal 10 Prozent der Gesamt-Fassadenlänge zur B 481 (Nordring) 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.

**Bebauungsplan Nr. 113  
"Im Hagenkamp / Oststraße"**Stand Januar 2014  
Endfassung**Bebauungsplan Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße"****Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO****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 Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen 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. R'W,res) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten, wenn dort Bebauung vorgesehen ist:

Lärmpegelbereich III

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

Lärmpegelbereich IV

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

Lärmpegelbereich V

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

**8.2 Schallschutz von Schlafräumen:**

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

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

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 (Haupteingangsseite 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 (Haupteingangsseite des Geländes als unterer Bezugspunkt - gemessen in der Mitte der Fassade) und der Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut (oberer Bezugspunkt).

**Bebauungsplan Nr. 113  
"Im Hagenkamp / Oststraße"**Stand Januar 2014  
Endfassung**Bebauungsplan Nr. 113 "Im Hagenkamp / Oststraße"****Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO****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 einzuleiten. 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. § 86 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.

**Bebauungsplan Nr. 113  
"Im Hagenkamp / Oststraße"**Stand Januar 2014  
Endfassung

## Hinweise

### 1. 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 ).

### 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 (Nordring) im beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen zurzeit erhebliche Verkehrsemissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger 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 Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, 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.

**Bebauungsplan Nr. 113**  
**"Im Hagenkamp / Oststraße"**Stand Januar 2014  
Endfassung

## Hinweise

### 7. Artenschutz

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist der Zeitpunkt von Baumfällungen außerhalb der Brut- und Wochenstubenzeit, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zu legen. Falls Bäume mit Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Durchmesser  $\geq 50$  cm) vorhanden sind, ist vor den Fällarbeiten 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 49m<sup>3</sup>/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

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

**Bebauungsplan Nr. 113**  
**"Im Hagenkamp / Oststraße"**Stand Januar 2014  
Endfassung**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 G 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)