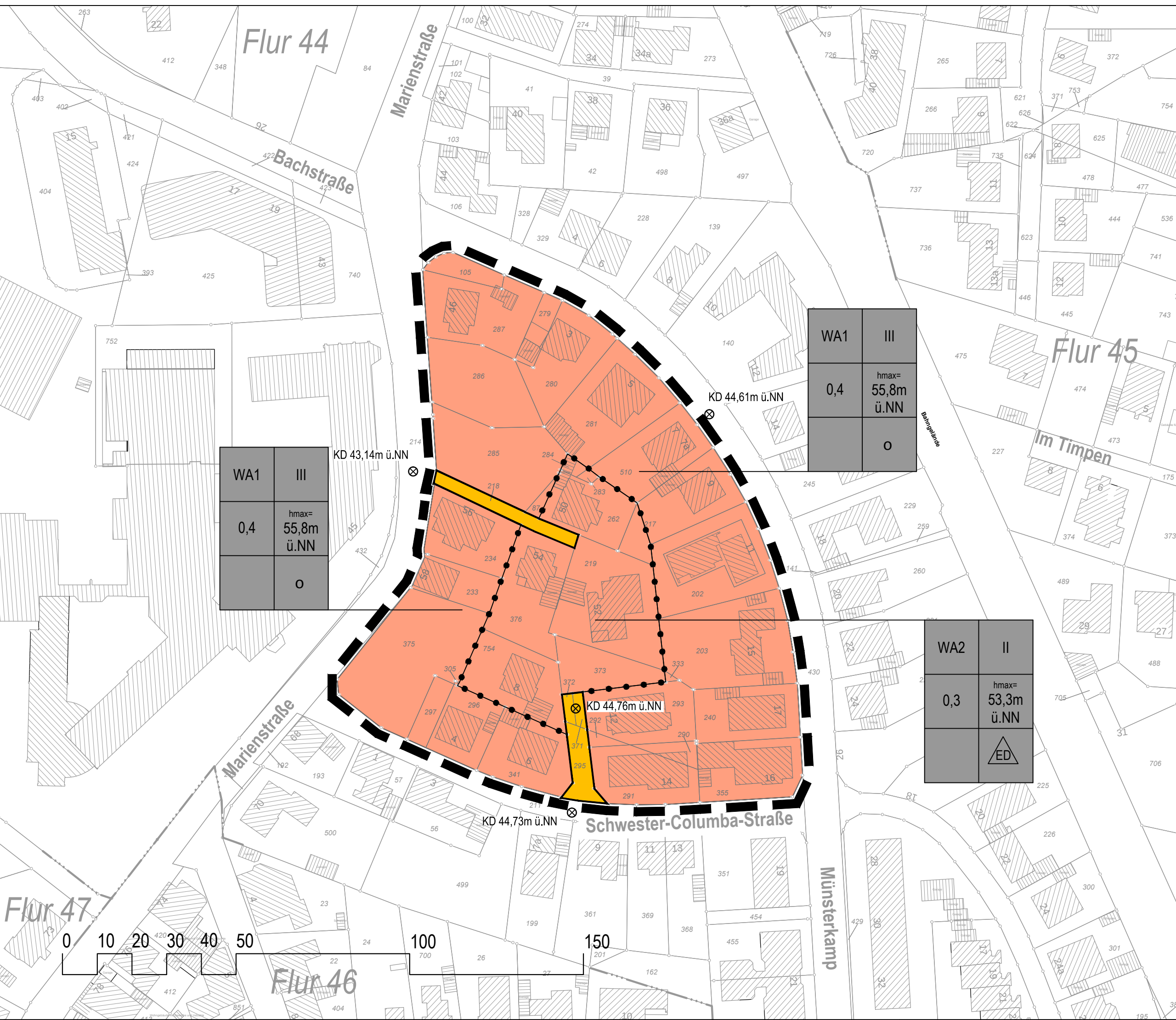


Bebauungsplan Nr. 114

"Marienstraße / Münsterkamp"



Planzeichenerläuterung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl GRZ
h_{max}=55.8m ü.NN maximale Gebäude-/Firsthöhe, z.B. 55,8 m ü.NN

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

o offenen Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 114 "Marienstraße / Münsterkamp"
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Bestandsdarstellungen, Hinweise

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
Flurstücksgrenze,-nummer
Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse
Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN
KD 39,61m ü.NN

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)**
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.
- Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO
- Grundflächenzahl**
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitflügig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, 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).

- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Für alle Gebäude im WA 1 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe, bzw. bei geneigten Dächern die maximale Firsthöhe 55,8 m ü. NN.

Für alle Gebäude im WA 2 beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe, bzw. bei geneigten Dächern die maximale Firsthöhe 53,3 m ü. NN.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.
Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. **Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind pro Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.

5. **Niederschlagswasserbeseitigung**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG 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 05. März 2014 (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.

Hinweise

- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Kampfmittel**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Bodenkontaminationen**
Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-2573), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Baumschutz**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. **Bäume auf Privatgrundstücken**
Bei Baumpflanzungen, die näher als 3m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

6. **Versorgungsanlagen**
Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m³/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.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 15.04.2015 übereinstimmen.

Emsdetten, den **22.06.2015**

gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am **30.01.2014** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am **11.02.2014** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den **23.06.2015**

gez. i.A. Brunziek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom **23.03.2015 bis 30.04.2015** zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand vom **06.03.2015 bis 17.04.2015** statt

Emsdetten, den **25.06.2015**

gez. i.A. Brunziek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am **23.06.2015** diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den **26.06.2015**

gez. Moenikes
Bürgermeister

gez. i.A. Osterholt
Schriftführer

5. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 21/2015 am **01.07.2015** in Kraft getreten.

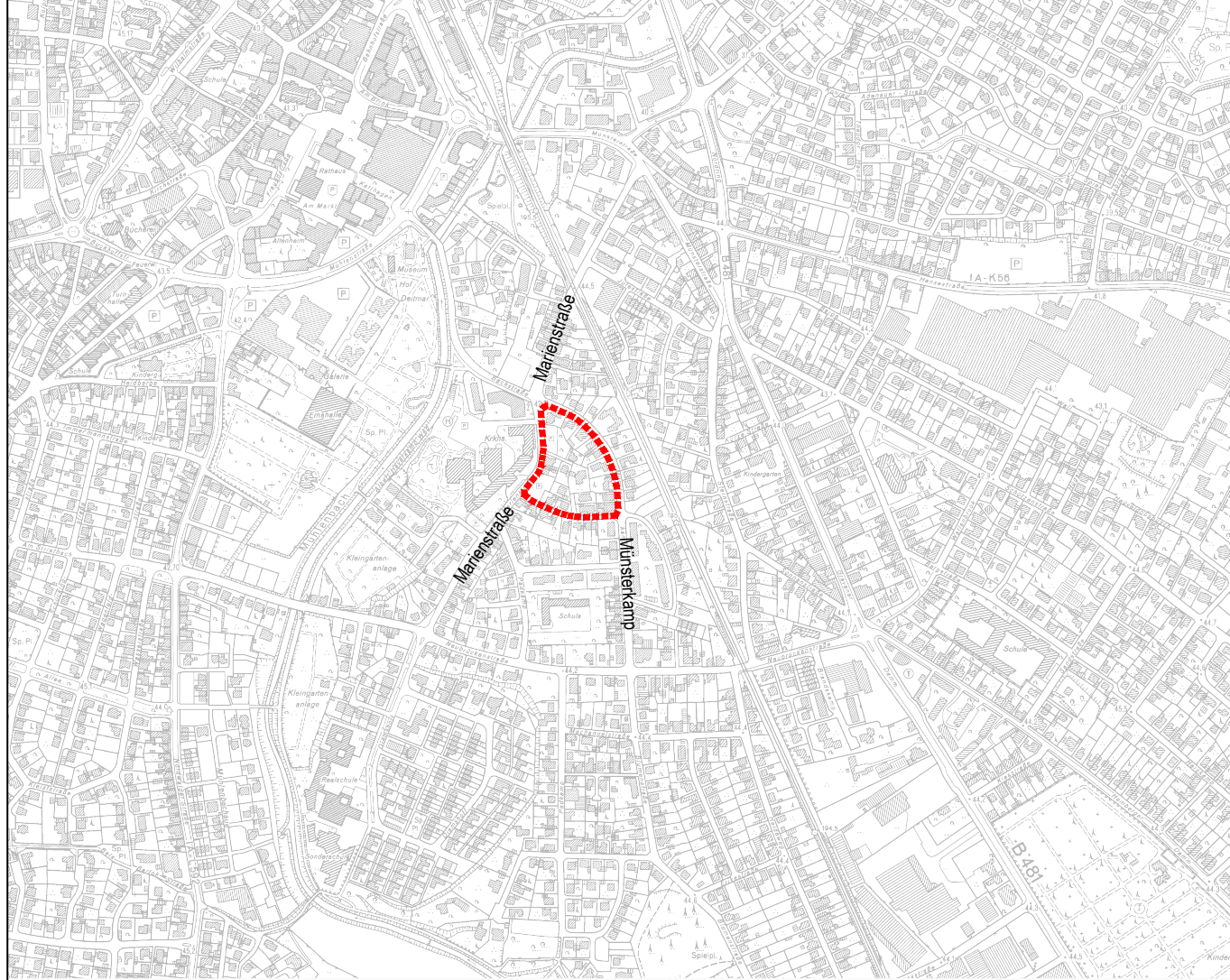
Emsdetten, den **03.07.2015**

gez. Moenikes
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt 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)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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. 2 G zur Modernisierung des VerwaltungsverfahrensG und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)

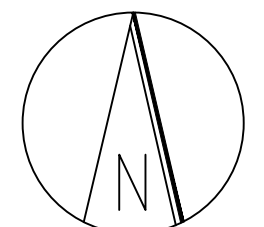
Übersicht M. 1:10.000



© Geobasisdaten:Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt,-ST/12006

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

Stadt
Emsdetten



Bebauungsplan Nr. 114

"Marienstraße / Münsterkamp"

Maßstab : 1 : 1000

Planungsstand : Endfassung

Planung : FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Stand : Juni 2015

Bearbeitet : Sandra Math
Marion Wilmer