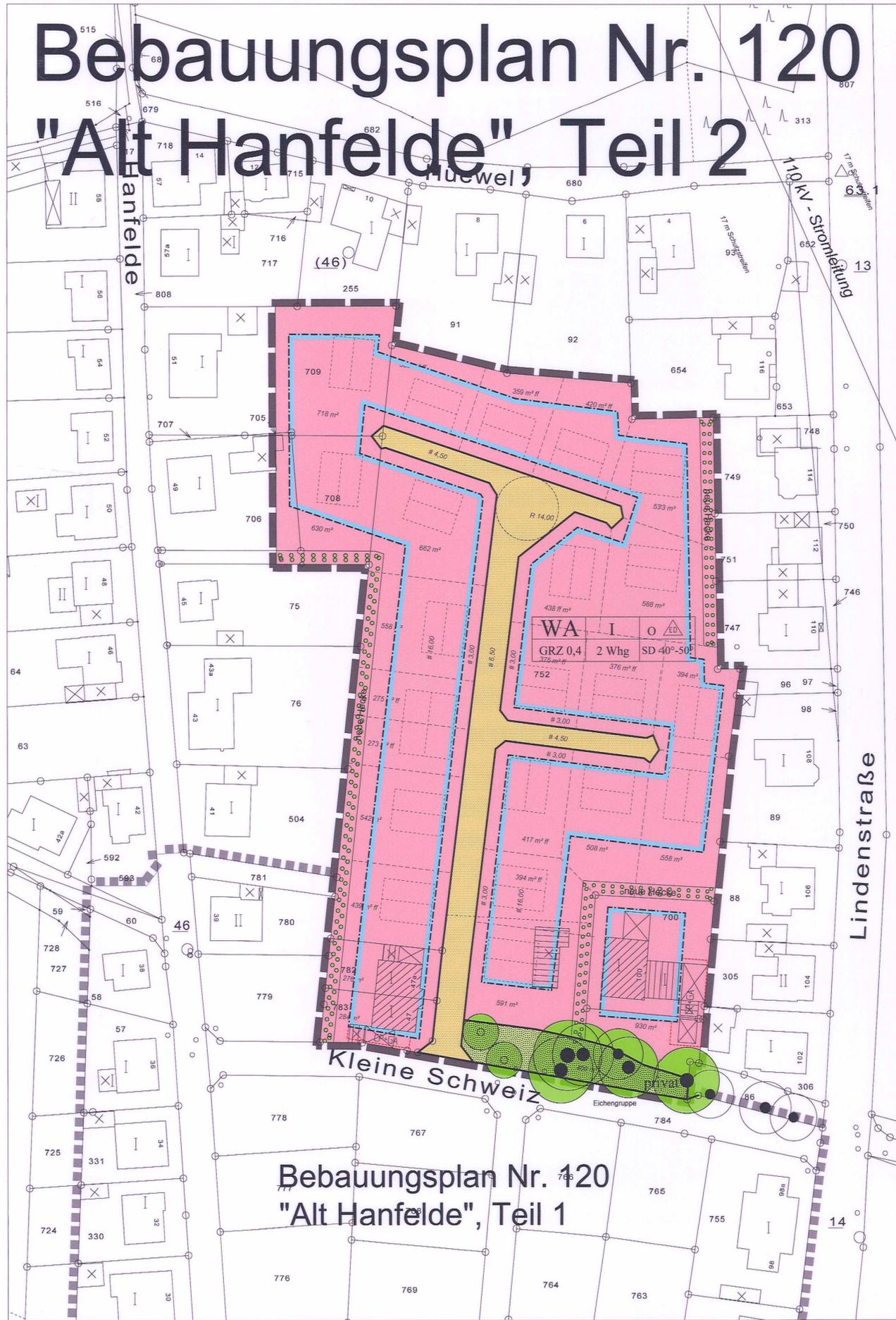


# Bebauungsplan Nr. 120 "Alt Hanfelde", Teil 2



## Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung  
**WA** Allgemeines Wohngebiet  
 Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1

Maß der baulichen Nutzung  
**GRZ 0,4** Grundflächenzahl; z.B. 0,4  
 Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.2  
**I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse  
**2 Whg** Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude  
 Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.4

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen  
**O** Offene Bauweise  
**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
**ED** Baugrenze, überbaubare Fläche  
**CP-G** Fläche für Carports und Garagen

Verkehrsflächen  
**SD** Straßenbegrenzungslinien  
**SD** Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Grünflächen  
**Grün** private Grünfläche

Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**Grün** Pflanzgebot für eine neue Laubhecke, s. Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.5 c)  
**Grün** Erhaltung der bestehenden Laubbäume, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.5 b)  
**Grün** Pflanzgebot für Laubbäume, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.5 d)

Sonstige Planzeichen  
**SD** Grenze des Bebauungsplanes  
**SD** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung vorgeschriebene Dachform: Satteldach mit Dachneigungen zwischen 40° und 50°  
 Siehe Textliche Festsetzung Nr. II. 2.1 a)

## Bestandsdarstellungen Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

**W** vorhandene Wohngebäude mit Zahl der vorhandenen Vollgeschosse  
**W** vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen  
**Flur 34** Flurbezeichnung  
**456** Flurstücksgrenze, -nummer  
**---** Grenze anderer Bebauungspläne  
**---** vorgeschlagene Grundstücksauflistung mit Flächenangabe  
**---** vorgeschlagene Wohnbebauung

## VI. Pflanzliste

Pflanzabstand: 1,5 m Reihenabstand mit versetzter Pflanzung: 1 m

Gehölzarten:	Wuchshöhe:
Eberesche ( <i>Sorbus aucuparia</i> )	80-100
Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )	100-125
Schwarzalder ( <i>Alnus glutinosa</i> )	150-200
Microrhizie ( <i>Betula pubescens</i> )	125-150
Sandbirke ( <i>Betula pendula</i> )	125-150
Faulbaum ( <i>Rhamnus frangula</i> )	100-150
Grauweide ( <i>Salix cinerea</i> )	80-100
Hassel ( <i>Corylus avellana</i> )	100-150
Hundsrose ( <i>Rosa canina</i> )	100-150
Ohrweide ( <i>Salix aurita</i> )	80-100
Salweide ( <i>Salix caprea</i> )	80-100
Schneeball ( <i>Viburnum opulus</i> )	100-150

## I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- 1.1 Art der baulichen Nutzung  
 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung  
 Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
- 1.3 Garage und Nebenanlagen  
 Geschlossene sowie offene Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den besonders hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude).
- 1.5 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 a) Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.  
 b) Die gemäß Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. (Siehe auch "Kennzeichnung und Hinweise").  
 c) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze in einem 3 m breiten Streifen mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. (Siehe auch "VI. Pflanzliste")  
 d) Auf den gemäß Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebieten für Einzelbäume sind jeweils ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum (Empfehlung Eiche) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.6 Regenwasserbewirtschaftung  
 Anfallendes Niederschlagswasser von privaten Stellplätzen, Hof- und Zufahrtsflächen sowie Gebäuden darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abfließen oder geleitet werden, es ist einer privaten Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Grundstück zuzuführen.

## II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 2.1 Gestaltung der Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten  
 a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Satteldächern sowie mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° auszubilden.  
 b) Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solar Kollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.  
 c) Die Firsthöhe von Nebengiebeln und Dachaufbauten darf bis max 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.  
 d) Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- 2.2 Gestaltung der Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten  
 a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.  
 b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.  
 c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material (Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) und gleichen Farbtönen auszuführen.  
 d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten.

## III. Kennzeichnungen und Hinweise

- 3.1 Bodendenkmale  
 - Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.  
 - Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).  
 - Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 3.2 Regenwasserbewirtschaftung  
 Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung in Form von Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken. Vor Einleitung ist der übliche Erlaubnisantrag nach § 2, 3, 7 Wasserhaushaltsgesetz über die Stadt Emsdetten bei der Unteren Wasserbehörde, Kreis Steinfurt, zu stellen.
- Die genauen Angaben zur Versickerungsfähigkeit des Bodens sowie zur Art und Dimensionierung von Versickerungsanlagen können bei der Stadt Emsdetten Fachdienst 66, Abt. 662, eingeholt werden. Ein detailliertes Bodengutachten liegt dort vor.
- 3.3 Gehölzbestand  
 Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.
- 3.4 Lärmimmissionen  
 In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße 481 zu erwarten. Eine Abschätzung der Lärmimmissionen ergab, dass keine passive Schallschutzmaßnahmen für die Allgemeinen Wohngebiete in diesem Bebauungsplan erforderlich sind.
- 3.5 Geruchsimmisionen  
 In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geringe, ortsübliche Geruchsimmisionen, ausgehend von den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen in der Umgebung, zu erwarten.

## IV. Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BaO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245).

## V. Verfahrensvermerke

1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.  
 Emsdetten, den 30.09.2002  
 gez. Barenkamp  
 öffentlich best. Vermessungsingenieur
2. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emsdetten hat am 25.04.2002 beschlossen, diesen Bebauungsplan erneut aufzustellen. Der Beschluss ist am 07.05.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Emsdetten, den 30.09.2002  
 gez. Dodenhoff  
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
3. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB hat stattgefunden.  
 Emsdetten, den 30.09.2002
- gez. Dodenhoff  
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
4. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 04.07.2002 beschlossen, diesen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB auszulegen.  
 Emsdetten, den 30.09.2002
- gez. Dodenhoff  
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
5. Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.07.2002 bis 16.08.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
 Emsdetten, den 30.09.2002
- gez. Dodenhoff  
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
6. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 16.07.2002 bis 16.08.2002 stattgefunden.  
 Emsdetten, den 30.09.2002
- gez. Dodenhoff  
 Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt
7. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 24.09.2002 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
 Emsdetten, den 30.09.2002
- gez. Moenikes  
 Bürgermeister
- gez. Köffen  
 Schriftführer
8. Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am 17.01.2003 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.  
 Emsdetten, den 20.01.2003
- gez. Moenikes  
 Bürgermeister

**Stadt Emsdetten**

**Bebauungsplan Nr. 120  
"Alt Hanfelde", Teil 2**

Satzungsfassung  
 Stand 02.09.2002

Auftraggeber: Stadt Emsdetten  
 Am Markt 1  
 48282 Emsdetten  
 Tel. 02572 - 922 - 0  
 Fax 02572 - 922 - 199  
 eMail: stadt@emsdetten.de

Bauleitplanung: Timm & Ostendorf  
 Freie Architekten und Stadtplaner  
 Bahnhofstraße 10  
 48269 Emsdetten  
 Tel. 02572 - 952 152  
 Fax 02572 - 952 151  
 eMail: info@timm-ostendorf.de

Maßstab 1:500 25 m