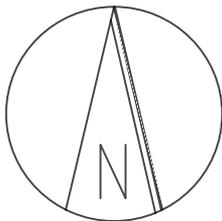


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt- Vermessungs- und Katasteramt- ,ST/1/2006

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

Stadt
Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 99 "Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße"

Maßstab :	1 : 1000
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Januar 2018
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Simone Voss

Bebauungsplan Nr. 99
"Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße"

Stand : Januar 2018
Endfassung

Planzeichenerläuterung
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubaren Flächen



Baugrenze



Hauptfirsrichtung

Verkehrsflächen



öffentliche Straßenverkehrsfläche



Fußweg



Straßenbegrenzungslinie



Einfahrtsbereich



öffentliche Straßenverkehrsfläche
besonderer Zweckbestimmung,
Verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Fußweg / Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung



Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:



Elektrizität

Grünfläche



Private Grünfläche

Bebauungsplan Nr. 99
"Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße"

Stand : Januar 2018
Endfassung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Aufbau von Pufferzonen entlang von Fließ- und Stillgewässern,
Mooren etc. (Schutzstreifen, Bepflanzung, Extensivierung)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



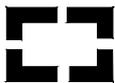
Bäume erhalten und ersetzen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft § 9 (1) Nr. 16 BauGB



Fläche für die Wasserwirtschaft

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
Bebauungsplanes Nr. 99 "Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße"



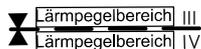
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-
anlagen



Garage



Lärmpegelbereiche



Verkehrslärm nachts

Bebauungsplan Nr. 99
"Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße"

Stand : Januar 2018
 Endfassung

Bestandsdarstellungen und Hinweise

- 

Flurgrenze

Flur 10

Flurnummer
- 

Flurstücksgrenze

123

Flurstücksnummer
- 

Bestandsgebäude



Bestandsbäume
- 

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 

Bemaßung in Meter



Kanaldeckel
 mit Höhenangabe über NN
- 

Festsetzungen von Straßenhöhen
 OK Fahrbahn in m über NHN
- 

Vorschlag für Neuanpflanzung eines Baumes gem. Pflanzliste

Bebauungsplan Nr. 99 „Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße“

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) Nr. 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Überschreitung der festgesetzten GRZ

gem. § 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO

Im WA 3 werden Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breutfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, nicht auf die Grundflächenzahl 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.

2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist entsprechend dem Festsetzungstableau begrenzt.

2.2.2 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.

2.2.3 Die in der Planzeichnung für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) hat als Bezugspunkt die Höhenlage der Albert-Lüke-Straße in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln.

3. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

- 3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Ausgenommen hiervon ist das südliche Grundstück des östlichsten Erschließungsstiches. Hier dürfen die Garagen auch unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinien angebaut werden.
- 3.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien.

Für grundstücksseitig hinter einfriedende Hecken zurückversetzte Zäune oder Mauern mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m gilt diese Einschränkung nicht.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

gem. § 9 (1) Nr. 3 und 6 BauGB

- 4.1 Innerhalb der mit WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiete sind pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 4.2 Innerhalb des mit WA 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal fünf Wohneinheiten zulässig.

5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im Einmündungsbereich der Albert-Lüke-Straße, der Rheiner Straße, sowie entlang der Jan-van-Detten-Straße sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

6 Flächen für die Wasserwirtschaft

gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Die im Plan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 7.1 Gehözfällungen und der Abriss von Gebäuden dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes dürfen diese Arbeiten nur nach einer vorherigen Prüfung durch einen Fachgutachter auf Vorkommen europäischer Vogelarten und Fledermausarten und die Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG stattfinden.
- 7.2 Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit einem maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (Hinweis: marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED Leuchten). Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind auszuschließen.

8. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:

In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich II:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,res}$ = 30 dB

Lärmpegelbereich III:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich IV:

Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB

Weiterhin sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, in den Bereichen mit verkehrsbedingten Mittelungspegeln nachts > 45 dB(A) schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für die von der Rheiner Straße und der Bahnstrecke abgewandte Gebäudeseite dürfen der "maßgebliche Außenlärmpegel" gemäß DIN 4109-1 und der Nacht-Beurteilungspegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A)

gemindert werden. Für sonstige Minderungen ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

Bebauungsplan Nr. 99
"Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße"

Stand : Januar 2018
Endfassung

9. Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB

9.1 Im Verlauf der Erschließungsstraße Albert-Lüke-Straße ist alle 20 m ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

9.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist wie folgt zu bepflanzen. Je Quadratmeter Pflanzfläche ist ein Strauch gemäß Pflanzenliste anzupflanzen.

9.3 Die vorhandenen festgesetzten Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Bäume und Sträucher die wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Neupflanzungen gem. Pflanzliste an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.

10. Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zur Eingriffskompensation in Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) 1a BauGB

Das verbleibende Kompensationsdefizit von 19.081 Werteinheiten wird dem Ökokonto des Kompensationskatasters der Stadt Emsdetten zugeordnet.

11. 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“ (Entwässerungssatzung) in der aktuellen Fassung 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.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dächer

1.1 Dacheindeckungen

Bei geneigten Dächern mit einer Neigung über 5° sind Dacheindeckungen nur in den Farben schwarz, anthrazit und rot zulässig.

Dachbegrünungen (extensiv wie intensiv) sind zulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung

Grundsätzlich sind nur die im Plan jeweils eingetragenen Dachneigungen zulässig.

Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.

1.3 Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern mit einer Neigung über 5° dürfen Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) maximal zwei Drittel der jeweiligen Dach- bzw. Trauflänge einnehmen und müssen von Ortsgängen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Weiterhin müssen sie vom First einen Abstand von mindestens 1,0 m in der Höhe einhalten. Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss ebenfalls mindestens 1,0 m betragen.

**Bebauungsplan Nr. 99
"Jan-van-Detten-Straße / Rheiner Straße"**Stand : Januar 2018
Endfassung

Dachaufbauten sind nur in der ersten Ebene im Dach zulässig. Oberhalb der ersten Nutzungsebene sind zur Belichtung der Nutzflächen nur Dachflächenfenster, auf den Giebelseiten auch Giebelfenster zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Diese sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. Bei Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch aufgeständerte Sonnenenergieanlagen zulässig.

2. Fassaden

Doppelhäuser

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

3. Einfriedungen**3.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin orientiert, sind nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.

Die Hecken dürfen durch einen grundstücksseitig zurückversetzten Zaun oder eine Mauer mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m hinterstellt werden.

Eine Hecke hat mit ihren Stämmen einen Abstand von mindestens 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3.2 Abfallgefäße

Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum zu schützen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Kampfmittel

Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt zulässig.

4. 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, Frau Hakenes (Tel.: 02551/69-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. 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.

6. Bäume auf Privatgrundstücken

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

Hinweise

7. **Versorgungsanlagen**

Für die Versorgungsstrassen ist ein ausreichender Trassenraum zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

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.

8. **Telekommunikationsnetz**

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens sechs Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 100, 48153 Münster, Tel.: 0251-902 7804, schriftlich anzuzeigen.

9. **Landwirtschaftliche Gerüche - Übergang zum Außenbereich**

Das gesamte Gebiet definiert den Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich gemäß der Geruchsimmisionsrichtlinie NRW (GIRL) und ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen vorbelastet.

10. **Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden 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.

11. **Gehölzbestand**

Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen- Traufbereiche mittels standfestem Bauzaun (bzw. Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

12. **Gewerbelärm / Gemengelage**

Aufgrund der Ausweisung des Bebauungsplans Nr. 99 werden zukünftig ein Wohngebiet und ein Gewerbegebiet (östlich der Rheiner Straße) aneinandergrenzen. Damit entsteht eine Gemengelage im Sinne der Nr. 6.7 TA Lärm.

An den nach Osten ausgerichteten Fassaden im östlichen Teil des Plangebietes (längs der Rheiner Straße) können nachts Beurteilungspegel bis 45 dB(A) und Spitzenpegel bis 65 dB(A) durch Gewerbelärm auftreten.

PFLANZLISTE - AUSWAHLLISTE HEIMISCHER GEHÖLZE

Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Liste Nr. 3: Sträucher

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehdorn
Frangula alnus - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Salix aurita - - Ohrweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung