

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



Baufeld Nr.	Dachform FD / SD / PD Flachdach Satteldach	Zahl der Vollgeschosse als Hochhaus (zwingend)	Bauweise: offen geschlossen Einzelhaus Doppelhaus	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl GRZ / GFZ	Dachneigung	maximale Traufhöhe TH	maximale Gebäudehöhe GH
WA1	SD	II	o	0,4 / 0,8	30 - 48°	6,75 m	10 m
WA2	keine Dachform festgesetzt Aussparung FD	II	o	0,4 / 0,8	20 - 48°	6,75 m	10 m
WA3	FD	II	o	0,4 / 0,8			9,5 m
WA4	keine Dachform festgesetzt	II	o	0,2 / 0,4			11 m
WA5	SD / PD	II	o	0,4 / 0,8	20 - 48°	6,75 m	10 m

- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien. Für grundstückseitig hinter einfallende Hecken zurückversetzte Zäune oder Mauern mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m gilt diese Einschränkung nicht.
- 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.
- 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-Liike-Straße, der Rheiner Straße, sowie entlang der Jan-van-Detten-Straße sind keine Grundstücksfahrten zulässig.
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
Die im Plan festgesetzte Fläche für die Wasserwirtschaft ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
7.1 Gehölzfüllungen 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 vorheriger 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.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Anforderungen an die Luftschallminderung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109-1:
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baurechtlich erforderlichen Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen die folgenden anforderungsermittelnden Schalldämm-Maße (erf. R_{w, res}) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) anzuhalten:
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 Mitternachtspegeln nachts > 45 dB(A) schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.
Für die von der Rheiner Straße und der Bahnstrecke abgewandte Gebäudesseite dürfen der "mäßige 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.
- 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-Liike-Straße ist alle 20 m ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten 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 wegen Krankheit, aus Sicherheitsgründen o. ä. entfernt werden müssen, sind durch entsprechende Neupflanzungen gem. Pflanzenliste an gleicher oder geeigneter Stelle zu ersetzen.
- Zuordnung der Flächen oder Maßnahmen zur Eingriffskompensation in Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 1a BauGB
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 19.081 Werteinheiten wird dem Ökotopte des Kompensationskataloges der Stadt Emsdetten zugeordnet.
- 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 Grundstücke der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagswasserklärung im Trennverfahren“ (RdStL 4, Ministerium 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 Dachneigungen
Bei geneigten Dächern mit einer Neigung über 5° sind Dachneigungen 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 Haushälfte 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. Traufhöhe 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.
Dachaufbauten sind nur in der ersten Ebene im Dach zulässig. Oberhalb der ersten Nutzungsebene sind zur Belichtung der Nutzflächen nur Dachflächenfenster, auf den Gebelsteilen auch Giebelsteine zulässig.

- Fassaden**
Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.
- Einfriedrungen**
3.1 Einfriedrungen entlang öffentlicher Flächen
Einfriedrungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin orientiert, sind nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig.
Die Hecken dürfen durch einen grundstückseitig 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 Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/5911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. **Kampfmittel**
Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdschub auf eine aufgeworfene Verfüllung 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 Gehölzarten in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 eines jeden Jahres verboten. Gehölzarten 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. Minerale, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenenschutzbehörde, Frau Häfken (Tel.: 0251/89-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenenschutzbehörde abzustimmen.
5. **Baumschutz**
Die Salzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.
Hinsichtlich planter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merblatt 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 Wurzelschutzmatzen vorzusehen.
7. **Versorgungsanlagen**
Für die Versorgungsanlagen ist ein ausreichender Trassenraum zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Anlagen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.
Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m³ Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.
Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandschutzanlagen nach BauZNRW oder erhöhten Anforderungen an die 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 Geruchsmissionsrichtlinie 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 Regeln) 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 18520 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traubereiche mittels standfestem Bauzaun (bzw. Holzverschieß) 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. 6.7.7A Lärm.
An den nach Osten ausgerichteten Fassaden im östlichen Teil des Plangebietes (längs der Rheiner Straße) können nach Beurteilungspegel bis 45 dB(A) und Spitzenpegel bis 65 dB(A) durch Gewerbelärm auftreten.

- Verfahrensvermerke**
1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 02.12.2016 übereinstimmen.
Emsdetten, den 05.12.2017
gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 09.12.2014 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der zuvor genannte Beschluss ist am 12.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 28.11.2017
gez. i.A. Brunsek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) hat in der Zeit vom 29.04. bis 30.05.2016 stattgefunden.
Emsdetten, den 28.11.2017
gez. i.A. Brunsek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 4 (3) BauGB in der Zeit vom 24.10. bis 24.11.2017 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.
Emsdetten, den 28.11.2017
gez. i.A. Brunsek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
5. Der überarbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 4 (3) BauGB in der Zeit vom 24.10. bis 24.11.2017 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 06.12.2017
gez. i.A. Brunsek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
6. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 19.12.2017 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Sitzung beschlossen.
Emsdetten, den 09.01.2018
gez. Moenikes
Bürgermeister
7. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 39 am 22.12.2017 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 09.01.2018
gez. Moenikes
Bürgermeister
- 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. **Pflanzenschutzverordnung (PflanzSchV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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. 296), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenerläuterung
Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubaren Flächen

Baugrenze

Hauptfahrichtung

Verkehrsfächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg / Radweg

Fußweg

Einfaßbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Grünfläche

Private Grünfläche

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Garage

Lärmpegelbereiche

Verkehrslärm nachts

Bestandsdarstellungen und Hinweise

Flurgrenze Flurnummer

Flurstücksgrenze Flurstücksnummer

Bestandsgebäude Bestandsnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Bemessung in Meter

Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

Festsetzungen von Straßenhöhen OK-Fahrbahn in m über NN

Vorschlag für Neuanpflanzung eines Baumes gem. Pflanzenliste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung

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 Bebauungsplans.

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 wasserundurchlässig, z.B. mit breitflächig verlegten Plaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasenteilen, 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 Festsetzungstabelle begrenzt.
2.2.2 Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absurzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabstufungskante), 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-Liike-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 östlichen Erschließungssches. Hier dürfen die Garagen auch unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinien angebaut werden.

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 Grundstücke der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagswasserklärung im Trennverfahren“ (RdStL 4, Ministerium 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 Dachneigungen
Bei geneigten Dächern mit einer Neigung über 5° sind Dachneigungen 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 Haushälfte 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. Traufhöhe 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.
Dachaufbauten sind nur in der ersten Ebene im Dach zulässig. Oberhalb der ersten Nutzungsebene sind zur Belichtung der Nutzflächen nur Dachflächenfenster, auf den Gebelsteilen auch Giebelsteine zulässig.

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 - Hain-Buche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Liste Nr. 3: Sträucher
Cornus sanguinea - Blutroter Hirtengelb
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weiß-Dorn
Eunymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehdorn
Fragaria alnus - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Salix aurita - Ohrweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt - ST11/2006

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922-0
Fax: 02572 / 922-199
E-Mail: info@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: Christoph Althöfer
Simone Voss