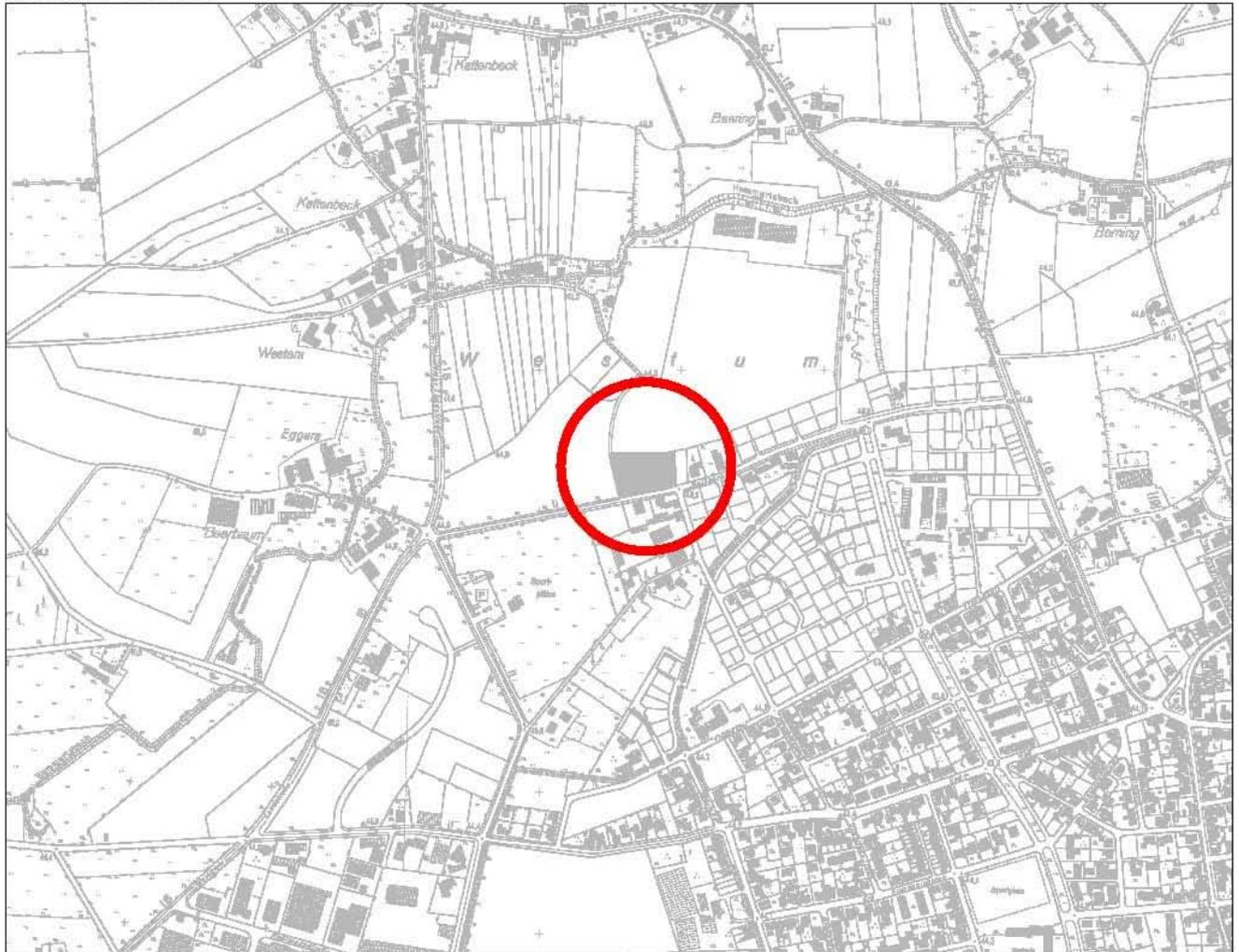


Übersicht 1:10.000



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.40 "Westum" 1.Erweiterung**

<b>Maßstab :</b>	<b>1 : 1000</b>
<b>Planungsstand :</b>	<b>Satzung</b>
<b>Planung :</b>	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
<b>Stand :</b>	13.10.2006
<b>Bearbeitet :</b>	Harald Pfeifenbring Marion Wilmer

# Planzeichenerläuterung

## FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

### Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Allgemeines Wohngebiet

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und 19 BauNVO

FH max. Firsthöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen

TH max. Traufhöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen

I maximale Zahl der Vollgeschosse

SD Satteldach

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze



nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)



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

### Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 40 "Westum", 1. Erweiterung (§ 9 Abs.7 BauGB)

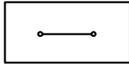


Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden bestehenden Bebauungsplanes, Nr.40 "Westum" (§ 9 Abs.7 BauGB)

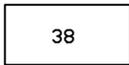


Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

## Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorhandene Flurstücksgrenze



Vorhandene Flurstücksnummer

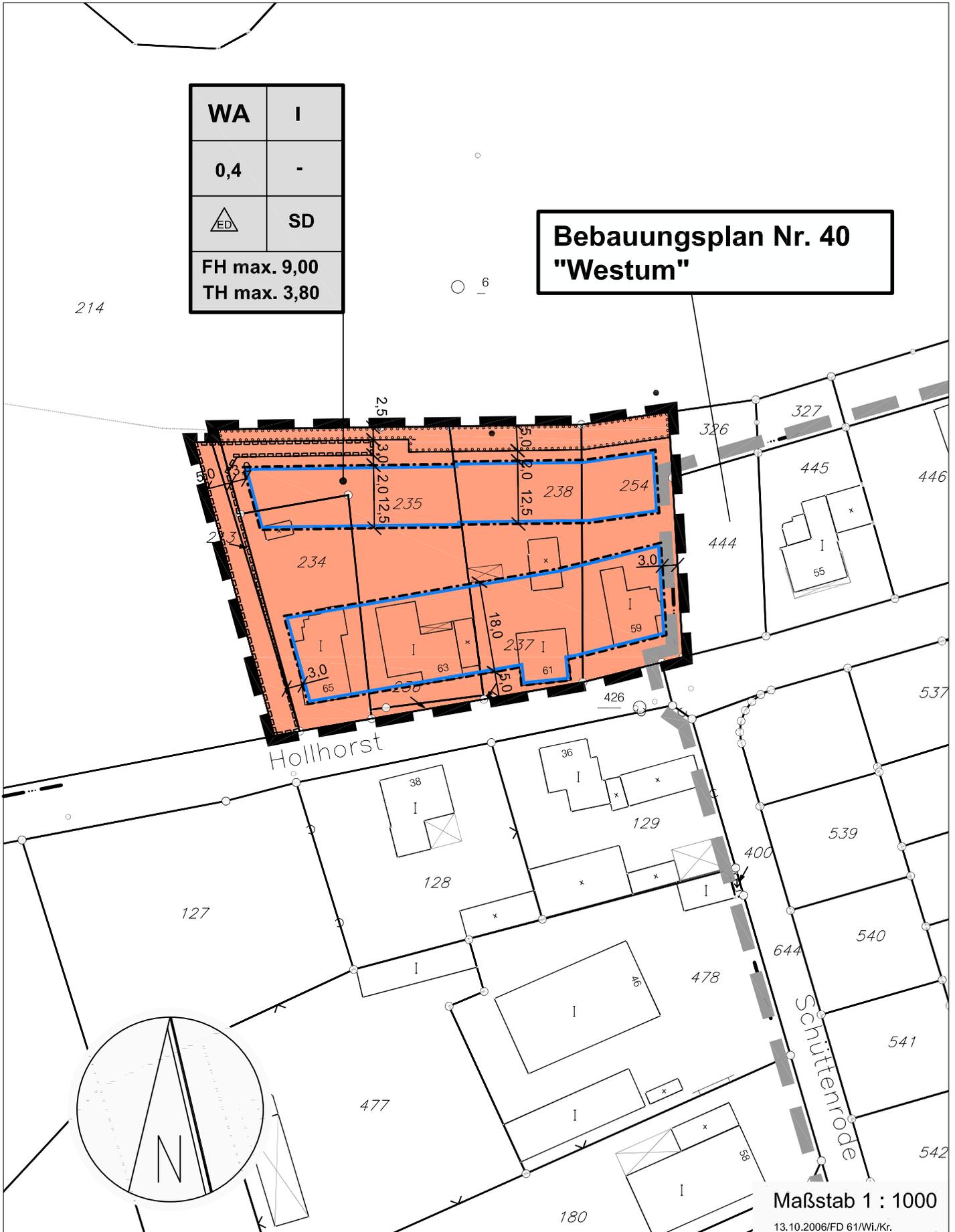


Vorhandene Gebäude

# Bebauungsplan Nr. 40 "Westum", 1. Erweiterung

WA	I
0,4	-
	SD
FH max. 9,00	
TH max. 3,80	

**Bebauungsplan Nr. 40  
"Westum"**



# Bebauungsplan Nr. 40 "Westum", 1. Erweiterung

## Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 § 9 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nummern 1, 3, 4 und 5 BauNVO sind unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 § 9 Abs. 1 Ziffer 1 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen ist nur dann zulässig, wenn diese Grundflächen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien ausgebildet sind.

#### 2.2 § 9 Abs.1 Ziffer 1 BauGB

Der Bezugs-Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (hier: Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßenoberfläche) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Grundstücks (Grundstücksachse).

Erdgeschossfußboden: Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgenannten

Bezugs-Höhepunkt maximal um 0,4 m überschreiten.

Traufhöhe:

Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Schnittstelle des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachhaut, betragen.

Firsthöhe:

Die Firsthöhe darf 9,00 m , gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Außenkante First, betragen.

### 3. Bauweise

#### 3.1 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### 4.1 § 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

# Bebauungsplan Nr. 40 "Westum", 1. Erweiterung

## 5. Garagen und Nebenanlagen

### 5.1 § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6 BauNVO

Garagen, Carports sowie offene Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## 6. Flächen zum Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### 6.1 § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und Abs. 6 BauGB

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind naturnah mit heimischen Gehölzen entsprechend folgendem Pflanzplan und folgender Pflanzliste zu gestalten:

Pflanzliste:

#### Sträucher

*Berberitze, Sauerdorn (Berberis vulgaris)*  
*Bergjohannisbeere (Ribes alpinum)*  
*Bluthartriegel (Cornus sanguinea)*  
*Hasel (Corylus avellana)*  
*Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*  
*Heckenrose, Hundrose (Rosa canina)*  
*Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)*  
*Liguster (Ligustrum vulgare)*  
*Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)*  
*Salweide (Salix caprea)*  
*Schlehe (Prunus spinosa)*  
*Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*  
*Wasserschneeball (Viburnum opulus)*  
*Weißdorn (Crataegus laevigata, C. monogyna)*  
*Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)*

### 6.2 § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB

Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum nach folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Pflanzliste:

#### Bäume

*Bergahorn (Acer pseudoplatanus)*  
*Mehlbeere (Sorbus aria)*  
*Traubenkirsche (Prunus padus)*  
*Vogelkirsche (Prunus avium)*  
*Wildapfel (Malus sylvestris)*

# Bebauungsplan Nr. 40 "Westum", 1. Erweiterung

## 7. Wohnungsanzahl

### 7.1 § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohneinheiten zugelassen. Je Doppelhaushälfte ist jedoch nur eine Wohneinheit zulässig.

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

### 1. Gestaltung der Dächer

Für die Hauptbaukörper sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38 ° bis 45 zugelassen.

Dachaufbauten dürfen maximal zwei Drittel der jeweiligen Dach- bzw. Trauflänge einnehmen und müssen von Ortgängen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Diese Regelung gilt sinngemäß je Doppelhaushälfte.

### 2. Gestaltung der Fassaden

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk oder Sandstein zu erstellen. Für untergeordnete Bauteile bzw. Teilflächen ( weniger als ein Drittel der jeweiligen Fassade ) können auch andere Materialien verwendet werden.

### 3. Gestaltung der Einfriedungen

Die Grundstückseinfriedungen sind entlang des westlichen Erschließungsweges als Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu erstellen. ( siehe auch Pflanzliste zu Punkt 6 der Textlichen Festsetzungen )

# Bebauungsplan Nr. 40 "Westum", 1. Erweiterung

## Hinweise

### 1. Bodendenkmale

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

Dem Westfälischen 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 (§§15und16DSchG).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 2. Grundwasser

Es ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude und einer Lage der Gründungssohle unterhalb des Grundwasserstandes sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser zu prüfen.

### 3. Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.