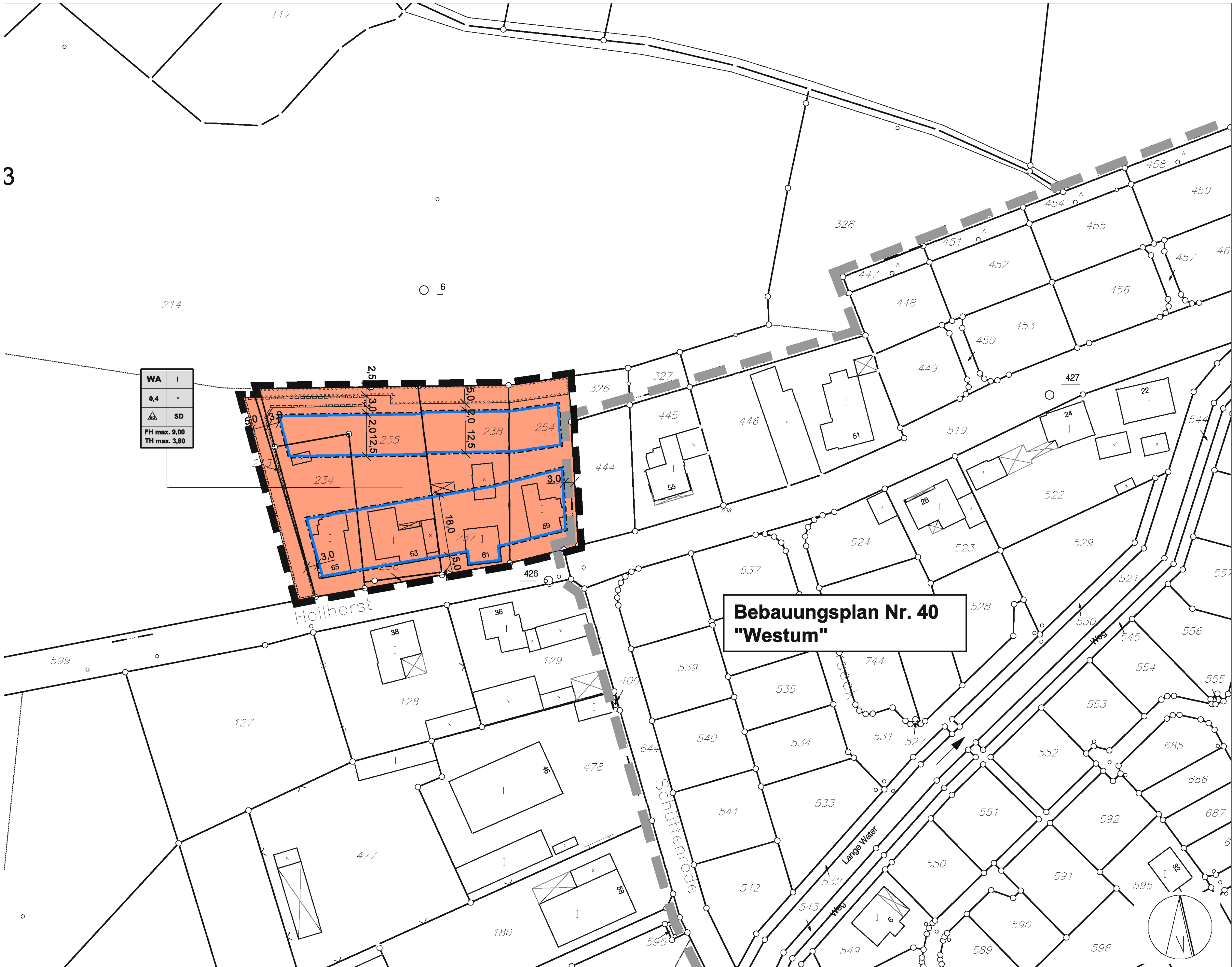


Bebauungsplan Nr. 40 "Westum", 1. Erweiterung



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, § 19 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)

	Baugrenze
	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 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 (§ 9 Abs. 1 BauGB)

	Vorhandene Flurstücksgrenze
	Vorhandene Flurstücksnnummer
	Vorhandene Gebäude

Rechtsgrundlagen

- BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2008 (BGBl. I S. 1818), bei Verfahren nach allem Recht mit folgendem Zusatz als Fußnote "aufgrund der Überleitungsanforderung des § 244 findet die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung Anwendung"
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468)
- GO NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 668 / SGV. NW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 306)
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58)
- Abstandserlass 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 198)

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 ausgekleidet 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 anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (OK fertige Straßeneinfahrt) mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des betreffenden Grundstückes (Grundstücksaachse). Erdgeschossfußboden: Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf vorgeschrieben sein. Bezugs-Höhenpunkt maximal um 0,4 m überschreiten. Die Traufhöhe darf maximal 3,80 m, gemessen von der OK des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Schnittstelle des aufgehenden Mauerwerks mit der äußeren Dachtrauf, betragen. Die Firsthöhe darf 8,00 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.

5. Garagen und Nebenanlagen

5.1 § 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 8 BauNVO

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

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a 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)
Bergahornbuche (Buxus alpinum)
Büchsenheide (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Hackerbuche (Lonicera xylosteum)
Hackerrose, Hundrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Eurocyon 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 m² Grundstückgröße mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum nach folgender Pflanzliste zu pflanzen:

Pflanzliste:

Bäume:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Mehlbäume (Sorbus aria)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Wildpappel (Malus sylvestris)

7. Wohnungszahl

7.1 § 9 Abs. 1 Ziffer 8 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. Traufhöhe einnehmen und müssen von Originalen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Diese Regelung gilt sinngemäß je Doppelhaushälfte.

2. Gestaltung der Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind in Verband- 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)

Hinweise

1. Bodendenkmale

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

Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251 91 05 252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturspezifische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Bauauftragern ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 16 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizustellen.

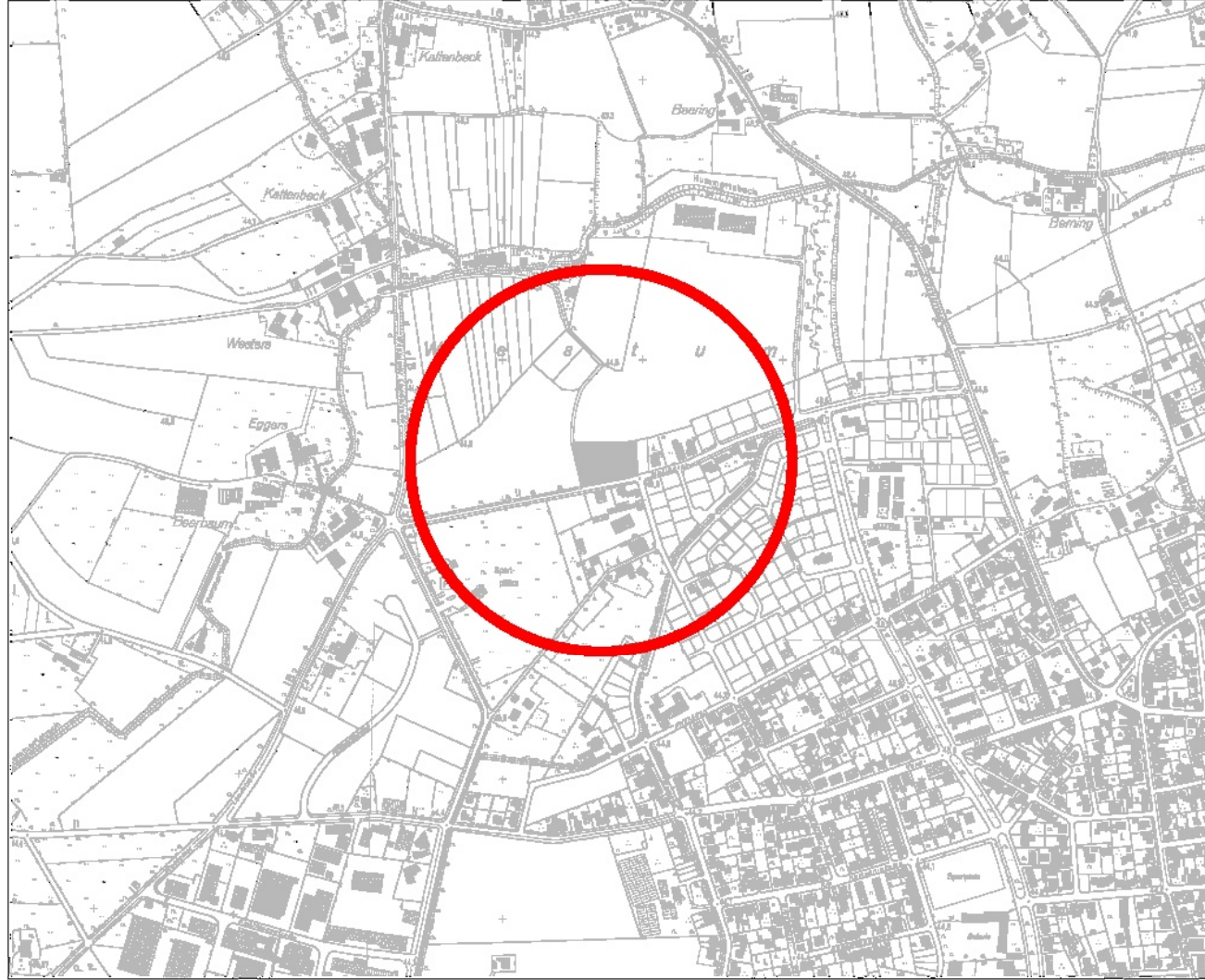
2. Grundwasser

Es ist im Plangebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterhaltung der Gebäude und einer Lage der Gründungsebene 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.

Übersicht 1:10.000



Stadt
Emsdetten

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48252 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922-0
Fax: 02572 / 922-199
E-Mail: stadt@emsdetten.de

Bebauungsplan Nr. 40 "Westum" 1. Erweiterung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Satzung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	13.10.2006
Bearbeitet :	Harald Pflaenbring Marion Wilmer

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Stand der Planunterlagen: 13.10.2006
Emsdetten, 30.10.2007

gez. Barankamp
Örtlich best. Verm.-ing

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 02.02.2006 die Aufstellung der Erweiterung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss ist am 03.03.2006 ordentlich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, 30.10.2007

gez. Wagener
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Die Beteiligung der Bürger an der Bauplanung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 20.03. bis 21.04.2006 stattgefunden.

Emsdetten, 30.10.2007

gez. Wagener
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 08.06.2006 beschlossen, diese Erweiterung des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszuweisen.

Emsdetten, 30.10.2007

gez. Wagener
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Die Erweiterung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 04.09. bis 04.10.2006 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

Emsdetten, 30.10.2007

gez. Wagener
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.08. bis 04.10.2006 stattgefunden.

Emsdetten, 30.10.2007

gez. Wagener
Fachbereich Stadtentwicklung und Umwelt

Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 29.11.2006 diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, 30.10.2007

gez. Moenikes
Bürgermeister

gez. Fontein
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieser Änderung des Bebauungsplanes ist am 12.12.2006 gem. § 10 (3) BauGB ordentlich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, 30.10.2007

gez. Moenikes
Bürgermeister