



Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757 2797), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 BGBl. I S. 2253)
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256 / SGV. NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439 / SGV. NW 2129).
- Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch die Artikel des Gesetzes vom 03.02.2004 (GV NW S. 96 ff.).

Verfahrensvermerke:

- Planunterlage:** 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 bestätigt. Stand der Planunterlage: 05/2007 Emsdetten, den 25.09.2007
gez. Barenkamp (Öff. best. Vermessungsg.)
- Beteiligung:** Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat stattgefunden. Emsdetten, den 26.09.2007
gez. Wagener (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- öffentliche Auslegung:** Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit zugehöriger Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.07 bis 19.03.07 öffentlich ausgelegt. Emsdetten, den 26.09.2007
gez. Wagener (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Beteiligung der Behörden:** Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.02.07 bis 19.03.07 stattgefunden. Emsdetten, den 26.09.2007
gez. Wagener (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Satzungsbeschluss:** Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 19.06.07 gem. § 10 BauGB den Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Emsdetten, den 28.09.2007
gez. Moenikes (Der Bürgermeister)
- Inkrafttreten:** Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.08.07 / 13.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Emsdetten, den 28.09.2007
gez. Moenikes (Der Bürgermeister)
- Aufstellungsbeschluss:** Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 11.05.06 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss ist am 17.11.06 ortsüblich bekannt gemacht worden. Emsdetten, den 26.09.2007
gez. Wagener (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Auslegungsbeschluss:** Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 25.01.07 beschlossen, den Bebauungsplan mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Emsdetten, den 26.09.2007
gez. Wagener (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- TH 6,0** Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 9,0** Firsthöhe als Höchstmaß
- 0,4** Grundflächenzahl
- FD/PD** Flachdach bzw. Pultdach

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

- Baugrenze, überbaubare Fläche**
- Offene Bauweise**

Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr. 103 A "Vennweg / Ecke Westumer Landstraße"
- Alllastenverdächtige Fläche, ehem. Tankstelle Elmer (ISAL-Nr. 08/3811/0023)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS - K (Nachrichtlich)

Bestandsdarstellungen - Hinweise

- Vorhandene Flurstücksgrenze**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze**
- vorgeschlagene Freiflächengestaltung**

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen (der Versorgung dienende Läden) sowie ausnahmsweise zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauGB) und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauGB)) nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 17 BauNVO

2.2 Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

- Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß zwischen der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und den äußeren Schnittlinien von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt) in Fassadenmitte gemessen. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt. Bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt.
- Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Firsthöhe (FH) ist die Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße gemessen in Fassadenmitte. Bei Gebäuden, die nicht an eine Erschließungsstraße angrenzen, ist der untere Bezugspunkt die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen in der Mitte der Zufahrt.

3. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen

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

3.1 Stellplätze, Carports und Garagen

- Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Stellplätzen und Carports ist zulässig. Garagen sind nur mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Offene Einstellplätze sind mit Pflasterbelägen, Rasensteinen, Schotterrasen o. ä. derart zu befestigen, dass die Flächen durch ihren Fugenteil bzw. ihre Beschaffenheit als nicht versiegelt gelten.

3.2 Nebenanlagen

- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude als Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen unzulässig.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird als bauliche und sonstige technische Vorkehrung festgesetzt, dass unbeschichtete Metalleindeckungsmaterialien für Dachflächen unzulässig sind

Örtliche Bauvorschrift

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

1. Dachgestaltung

- Dachformen und Dachneigung
- Dachaufbauten sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind an den straßenseitigen Grenzen nur als lebende Hecken sowie Mischformen aus lebender Hecke und dahinter liegendem Zaun bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig. Grenzseitige Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Im Bereich der nachrichtlich dargestellten Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen durch Aufwuchs oder sonstige Maßnahmen nicht zulässig.

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Im Bereich der ehemaligen Kfz-Werkstatt und eines stillgelegten unterirdischen Heizölbehälters wurden keine Untersuchungen durchgeführt, so dass für diese Teilbereiche weiterhin der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen besteht. Im Zuge des Abbruchverfahrens wird die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zur Ausräumung des Belastungsverdachts bzw. zur kontrollierten Beseitigung eventuell festgestellter Bodenbelastungen frühzeitig beteiligt.
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von der Festsetzung des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.

Übersicht 1:5.000



Stadt Emsdetten

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

**Bebauungsplan Nr. 103 A
"Vennweg / Ecke Westumer Landstraße"**

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	endgültige Fassung
Stand :	September 2007
Planung :	 haverkamp holthaus architekten Spatzenweg 21 • 48282 Emsdetten Tel. - Fax 02572 - 9871 - 0 - 23