

Übersicht 1:5.000

206



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

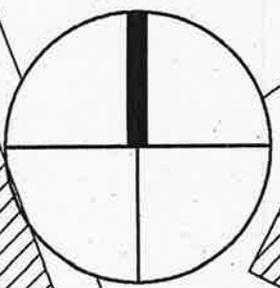
Stand :

Mai 2007

Planung :



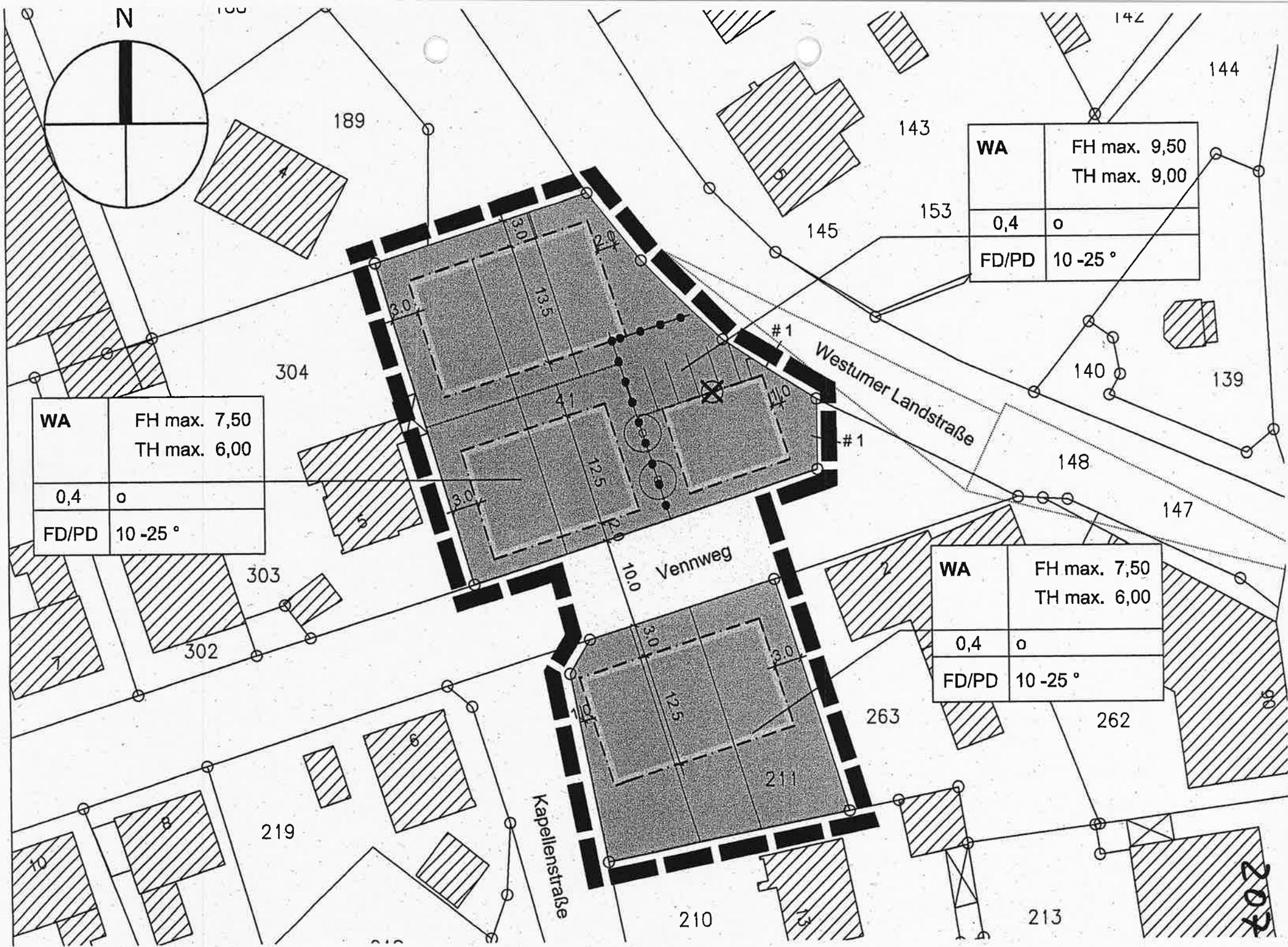
haverkamp holthaus + partner
Münsterkamp 18 ● 48282 Emsdetten
fon - fax 02572 - 9871 - 0 -23



WA	FH max. 9,50 TH max. 9,00
0,4	o
FD/PD	10-25°

WA	FH max. 7,50 TH max. 6,00
0,4	o
FD/PD	10-25°

WA	FH max. 7,50 TH max. 6,00
0,4	o
FD/PD	10-25°



Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Traufhöhe als Höchstmaß

 Firsthöhe als Höchstmaß

 Grundflächenzahl

 Flachdach bzw. Pultdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Baugrenze,
überbaubare Fläche

o 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"

 Altlastenverdächtige Fläche, ehem. Tank-
stelle 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

2.1.1 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.

2.1.2 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

3.1.1 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

3.2.1 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

1.1 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

1. 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 Belastungsverdachttes bzw. zur kontrollierten Beseitigung eventuell festgestellter Bodenbelastungen frühzeitig beteiligt.
2. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von der Festsetzung des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.