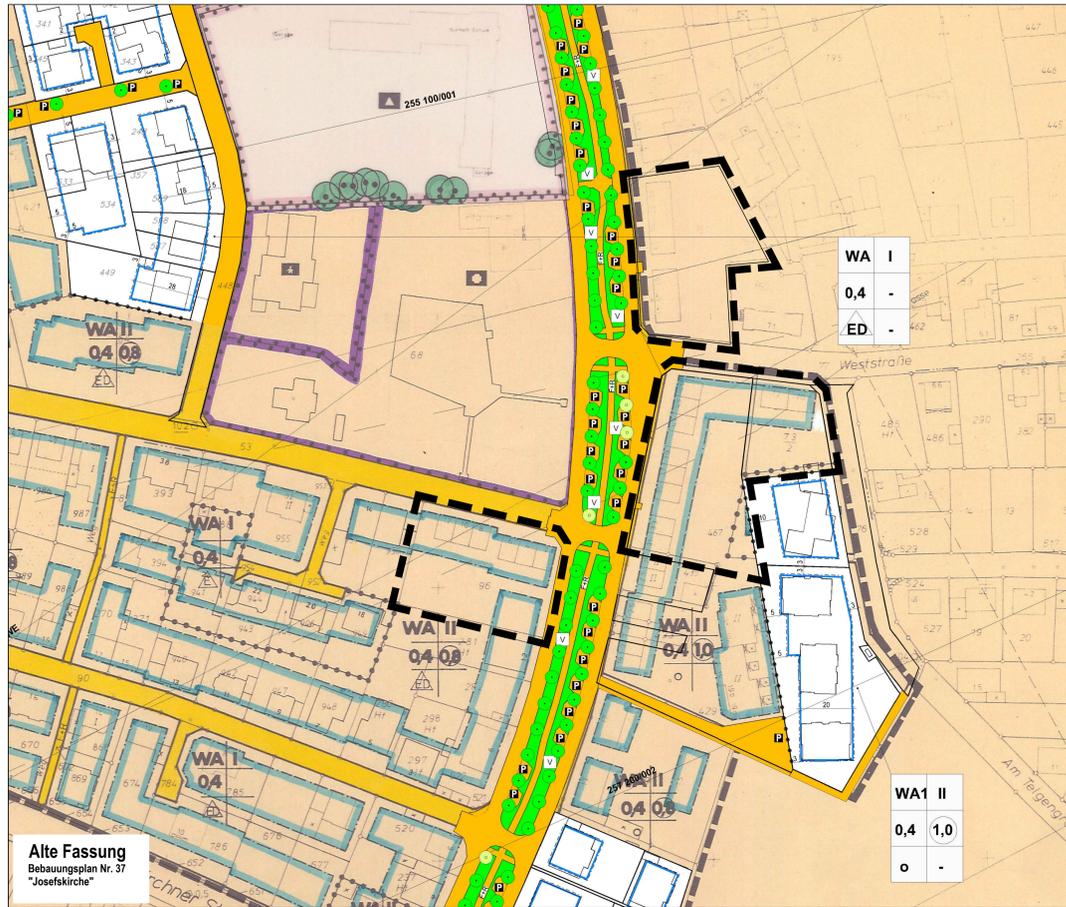


Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche", 3. Änderung, 1. Erweiterung

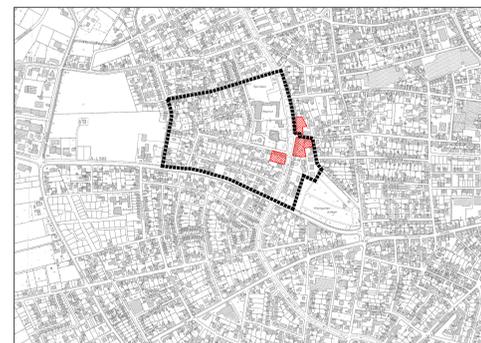


- Planzeichenerläuterung zur 3. Änderung, 1. Erweiterung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- 0,8 Grundflächenzahl
 - 1,0 Geschosflächenzahl
 - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
 - III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Baugrenze
 - a abweichende Bauweise
 - o offene Bauweise
 - E Einzelhaus
 - Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung
- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37, "Josefskirche" 3. Änderung und 1. Erweiterung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 37, "Josefskirche" mit 1. - 2. Änderung
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 - GA Garage
 - ST Stellplätze
 - SD Satteldach
 - DN Dachneigung 35° - 40°
- Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge**
- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
 - vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
 - sonstiges Bauwerk
 - Flurstücksgrenze, -nummer
 - Bemaßung in Meter
 - Nutzungsschablone

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen vom 15. 7. 2014 (BGBl. I S. 954)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. 7. 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrens und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. 5. 2014 (GV. NRW. S. 294)

- Bebauungsplan Nr. 37, "Josefskirche", 3. Änderung + 1. Erweiterung**
- Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO
- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO
In Abhängigkeit von der in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Firsthöhen bei der Erstellung der Hauptbaukörper einzuhalten:
- | Lage | Dachform, Anzahl Vollgeschosse | Firsthöhe [m] |
|---------|--------------------------------|---------------|
| WA1 (1) | Satteldach 2 VG (MFH) | max. 12,50 |
| WA2 (2) | Satteldach 3 VG (MFH) | 15,50 |
- VG = Vollgeschoss gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung
- Bei den Satteldächern sind die Bezugshöhen für die Firsthöhen zu einem das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.
- Bauweise**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Auf den Flächen, für die eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, sind Gebäudelängen von mehr als 50 m und weniger als 70 m zulässig. Die Grenzabstände sind wie bei einer offenen Bauweise einzuhalten.
 - Flächen für Stellplätze, Carports und Nebenanlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO
 - Stellplätze und Garagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.
 - Niederschlagswasserbeseitigung**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 LGW 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 vom 17. Februar 2011 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechen den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (ROEr. d. Ministeriums 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
- Dächer**
 - Dacheindeckungen**
Dacheindeckungen sind nur in den Farben schwarz, anthrazit, rot und rot-braun zulässig.
 - Dachform / Dachneigung**
Grundsätzlich sind nur die im Plan jeweils eingetragenen Dachformen zulässig.
 - Dachausrichtung**
In der Planzeichnung sind Hauptfirstrichtungen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt, die einzuhalten sind.
 - Fassaden**
 - Material und Farbe**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA (1) und (2) ist nur Ziegelmauerwerk in Rottönen zulässig. Bei deutlich untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Gauben, Treppenhäuser, Eingangsbereiche, etc.) dürfen auch andere Materialien eingesetzt werden.
 - Mülltonnen**
Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum einzuzugrenzen.
- Hinweise**
- Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.
 - Einstellplätze für Kraftfahrzeuge
Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA (1) und WA (2) sind 1,2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Kleinwohnungen bis 50 m² Wohnfläche braucht nur 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
 - Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA (1) und WA (2) soll mindestens der Energiestandard der EnEV 2013 realisiert werden.
 - Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften und Gutachten
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

- Verfahrensvermerke**
- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 01.12.2014 übereinstimmen.
Emsdetten, den 11.02.2015
gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 - Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 24.01.2013 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen.
Der zuvor genannte Beschluss wurde am 30.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Emsdetten, den 12.02.2015
gez. I.A. Brunsek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
 - Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a i.V.m. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a i.V.m. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 30.10. bis 02.12.2013 stattgefunden.
Emsdetten, den 12.02.2015
gez. I.A. Brunsek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
 - Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.11. bis 12.12.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.
Emsdetten, den 12.02.2015
gez. I.A. Brunsek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
 - Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 "Josefskirche", 3. Änderung, 1. Erweiterung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 05.01 bis 16.01.2015 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
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 12.02.2015
gez. I.A. Brunsek
Städtischer Oberbaurath
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
 - Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 10.02.2015 den Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche", 3. Änderung, 1. Erweiterung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 13.02.2015
gez. Moehles
Bürgermeister
gez. I.A. Osterholt
Schriftführer
 - Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 7 am 17.02.2015 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 18.02.2015
gez. Moehles
Bürgermeister



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

**Bebauungsplan Nr. 37,
"Josefskirche", 3. Änderung,
1. Erweiterung**

Maßstab: 1:1000
Planungsstand: Endfassung
Planung: FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand: Februar 2015
Bearbeitet: Harald Pfeifenbring
Simone Voss