

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

Stand : Februar 2015

Endfassung

Bebauungsplan Nr. 37 „Josefskirche“, 3. Änderung + 1. Erweiterung

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 (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.

2. 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]
		max.
WA(1)	Satteldach, 2 VG (MFH)	12,50
WA(2)	Satteldach, 3 VG (MFH)	15,50

VG = Vollgeschoss gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung

Bei den Satteldächern sind die Bezugshöhen für die Firsthöhe zum einen das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

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

Stand : Februar 2015

Endfassung

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

3. 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.

4. Flächen für Stellplätze, Garage und Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

5. Niederschlagswasserbeseitigung

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 LGW NRW

5.1 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“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche" ,

3. Änderung, 1. Erweiterung

Stand : Februar 2015

Endfassung

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dächer

1.1 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind nur in den Farben schwarz, anthrazit, rot und rot-braun zulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung

Grundsätzlich sind nur die im Plan jeweils eingetragenen Dachformen zulässig.

1.3 Dachausrichtung

In der Planzeichnung sind Hauptfirstrichtungen parallel zu den Straßenbegrenzungslinien festgesetzt, die einzuhalten sind.

2. Fassaden

2.1 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.

3. Mülltonnen

Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum einzugrünen.

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

Stand : Februar 2015

Endfassung

Hinweise

1. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.
2. **Einstellplätze für Kraftfahrzeuge**
Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA (1) und WA (2) sind 1,2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Kleinstwohnungen bis 50 m² Wohnfläche braucht nur 1 Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
3. Im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA (1) und WA (2) soll mindestens der Energiestandard der EnEV 2013 realisiert werden.
4. **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.

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

Stand : Februar 2015

Endfassung

Rechtsgrundlagen

1. **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)

2. **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)

3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990
(BGBl. 1991 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)

4. **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 VerwaltungsverfahrensG und
zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften
vom 20. 5. 2014 (GV. NRW. S. 294)