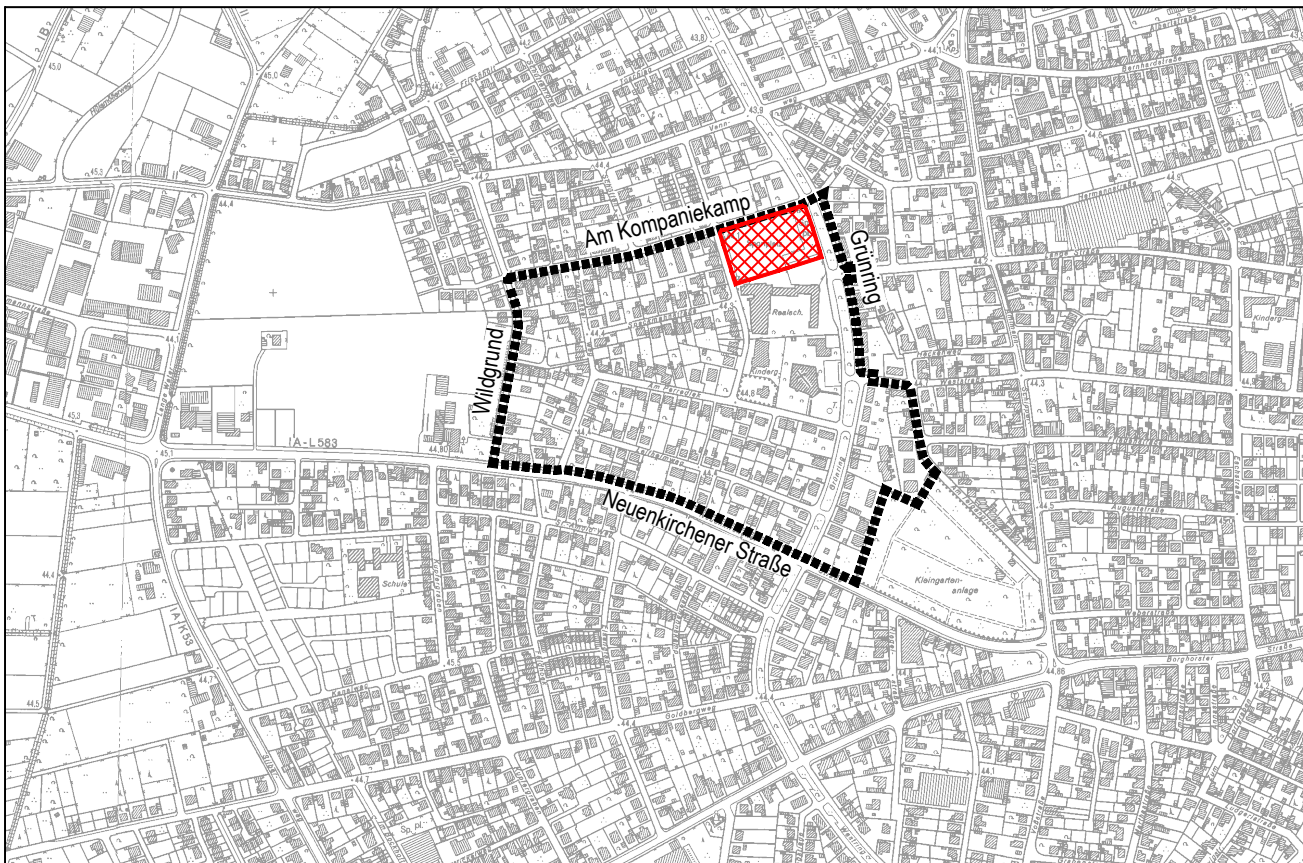
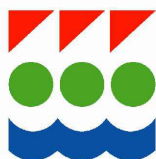




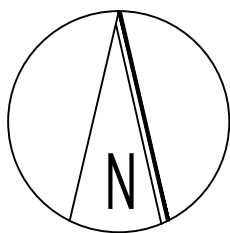
© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt- Vermessungs- und Katasteramt- ,ST/1/2006

**Stadt  
Emsdetten**



**Stadt Emsdetten**

Am Markt 1  
48282 Emsdetten  
Telefon: 02572 / 922 -0  
Fax: 02572 / 922 199  
E-Mail: [stadt@emsdetten.de](mailto:stadt@emsdetten.de)



## Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche", 4. Änderung

|                        |                                   |
|------------------------|-----------------------------------|
| <b>Maßstab :</b>       | -                                 |
| <b>Planungsstand :</b> | Endfassung                        |
| <b>Planung :</b>       | FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt |
| <b>Stand :</b>         | Mai 2016                          |
| <b>Bearbeitet :</b>    | Sandra Math<br>Simone Voss        |

**Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche"**

Stand : Mai 2016

**4. Änderung**

Endfassung

**Bebauungsplan Nr. 37 „Josefskirche“, 4. Änderung**

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

**2.1 Grundflächenzahl**

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO).

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Für alle Gebäude im WA beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe, bzw. bei geneigten Dächern die maximale Firsthöhe 55,81 m ü. NN.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.

Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche"****Stand : Mai 2016****4. Änderung****Endfassung****3. Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen**

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

Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

**4. Niederschlagswasserbeseitigung**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG 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 05. März 2014 (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend 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"****Stand : Mai 2016****4. Änderung****Endfassung****Hinweise****1. BODENDENKMÄLER**

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).

**2. KAMPFMITTEL**

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die Polizei zu verständigen.

**3. BODENKONTAMINATIONEN**

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, Frau Hakenes (Tel.: 02551/69-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

**4. BAUMSCHUTZ**

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

**Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche"****Stand : Mai 2016****4. Änderung****Endfassung****Hinweise****5. BAUGRUND**

Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet wieder einzubauen, bzw. zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

**6. BÄUME AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN**

Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

**7. VERSORGUNGSANLAGEN**

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m<sup>3</sup>/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

**Bebauungsplan Nr. 37 "Josefskirche"****Stand : Mai 2016****4. Änderung****Endfassung****Rechtsgrundlagen**

1. Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20. Oktober 2015  
(BGBl. I S. 1722)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -  
BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt  
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 des Gesetzes vom 22. Juli 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. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)