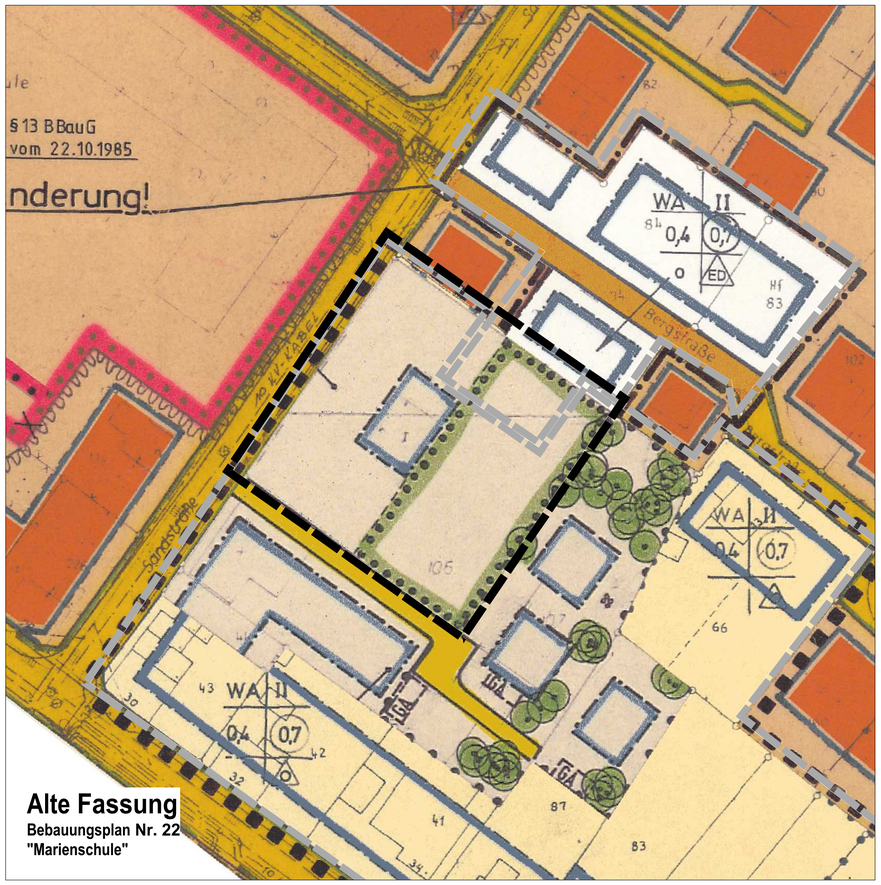
Bebauungsplan Nr. 22

"Marienschule", 14. Änderung



Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 22
"Marienschule"

Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

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

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl GRZ

(0,7) — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß

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

o — offene Bauweise

SD — Satteldach

Baugrenze

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 "Marienschule"

Geltungsbereich der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Marienschule"

Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Bestandsdarstellung, Kennzeichnungen, Übernahmne, Vorschläge

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude

Baumbestand

46.68 — Höhenpunkt

Buskap

Flurstücksgrenze, -nummer

KD 44.80 m ü. NN — Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

Hinweise

1. **Wasserschutzgebiet**
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevener Damm" der Stadtwerke Emsdetten GmbH vom 04.05.1998, zuletzt geändert am 19.10.2006. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten.

2. **Archäologie**
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. **Kampfmittel**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. **Bodenkontamination**
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 (Tel.: 02551/69-2573), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. **Baugrund**
Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6. **Baumschutz**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.

7. **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.

8. **Grundwasser**
Es wird empfohlen, im Vorfeld konkreter Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen detaillierte Einzeluntersuchungen vorzunehmen.

9. **Versorgungsanlagen**
Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung.
Die Löschungswasserversorgung von Betrieben mit erhöhtem Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

10. **Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten**
Die der Planung zugrundeliegenden 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.

11. **Verbleib des anfallenden Bodenaushubs**
Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen. Noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.
Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung innerhalb des Plangebietes. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwendung an anderer Stelle vorzusehen.
Bauschutt und kontaminiertes Bodenmaterial sind nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen.

12. **Nutzung regenerativer Energien**
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.
- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestmöglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets-Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 22.09.2017 übereinstimmen.

Emsdetten, den 09.04.2018

gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 07.12.2017 die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 12.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 10.04.2018

gez. i.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 (2) Satz 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.12.2017 bis 26.01.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Satz 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.

Emsdetten, den 10.04.2018

gez. i.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Rat der Stadt Emsdetten, hat am 12.04.2018 diese Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 16.04.2018

gez. Moenikes
Bürgermeister

gez. i.A. Richters
Schriftführerin

5. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 10/2018 der Stadt Emsdetten am 19.04.2018 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 24.04.2018

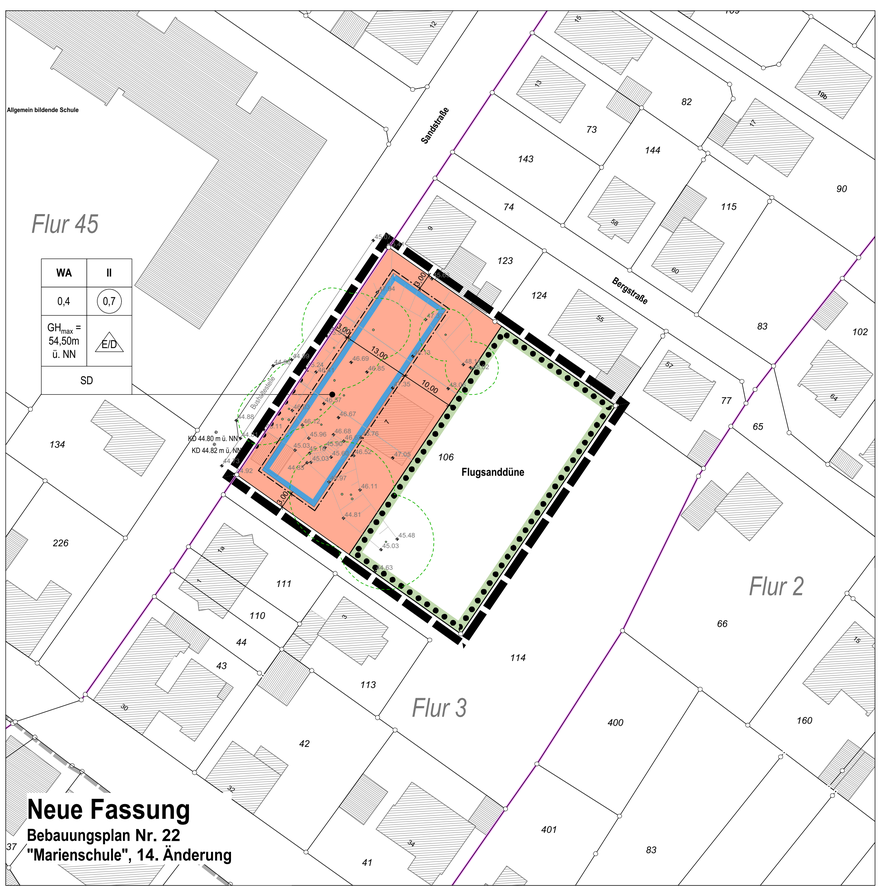
gez. Moenikes
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung Bau NVO)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung



Neue Fassung
Bebauungsplan Nr. 22
"Marienschule", 14. Änderung

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und Bau NVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 11 BauNVO

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetrieben, 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**
Die Grundflächenzahl von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf Einzelhäusern abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden. Bei Doppelhäusern darf die Grundflächenzahl mit den zuvor genannten Nebenanlagen um bis zu 25% (GRZ$_{max}$ = 0,5) überschritten werden.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
Für alle Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Firsthöhe auf 54,50 m ü. NN begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade des Haupteingangsseite.
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.

Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFE) darf eine Höhe von 45,50 m ü. NN nicht überschreiten.

3. **Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

(1) Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage oder dem Carport als Stellplatz nutzen zu können.

(2) Garagen und Carports können auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.

5. **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den im Plan gekennzeichneten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der Bushaltestelle sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und Bau NVO

6. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Müssen einzelne Gehölze entfernt werden, sind diese Fällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes kann die Fällzeitenbeschränkung nur nach einer vorherigen Prüfung (maximal 10 Tage vor Fällung) durch einen Fachgutachter aufgehoben werden. Bäume mit Quartierpotential (z.B. Höhlen, Totholz) und einem Durchmesser von > 30 cm sind auch innerhalb des o. g. Zeitraums vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sind bei den Kontrollen Fledermäuse oder europäische Vogelarten vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.2 Die Fällung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser ≥= 50 cm (d.h. Stammdurchmesser in 130 cm Höhe über dem Boden) und der Abriss des Gebäudes dürfen generell nur mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Dazu ist 1 bis 2 Tage vor Abriss-/Fällbeginn ein Besatz durch Fledermäuse/Brutvögel von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse/Brutvögel vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. **Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die auf dem Grundstück wegfallenden Bäume sind innerhalb der als „private Grünfläche" sowie als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" Ersatzpflanzungen in Form von Eichen (Hochstamm, Stammumfang 20 25 cm) vorzunehmen.

Die zu pflanzenden Bäumen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

8. **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 in der aktuellen Fassung (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.

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

1. **Fassaden**
Für die Baugebiete WA sind die Fassaden der Hauptbaukörper Ziegeln zu verblenden. Aus der Fassade vor- oder rückspringende untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien zugelassen werden.

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

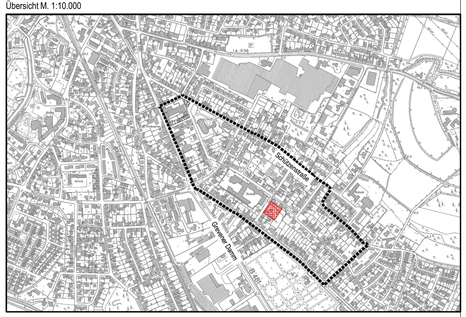
2. **Dächer**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.

3. **Einfriedungen**

3.1 **Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen**
Einfriedungen und sichtschützenden Anlagen entlang öffentlicher Verkehrsfläche sind bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht zulässig.

3.2 **Abfallgefäße**
Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum zu schützen.

Übersicht M. 1:10.000



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

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

Stadt Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 22
"Marienschule"
14.Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	Jerzinowski Architekten Drosselweg 30a 48268 Greven-Reckenfeld
Stand :	Januar 2018
Bearbeitet :	Angelika Krins Lukas Keuter