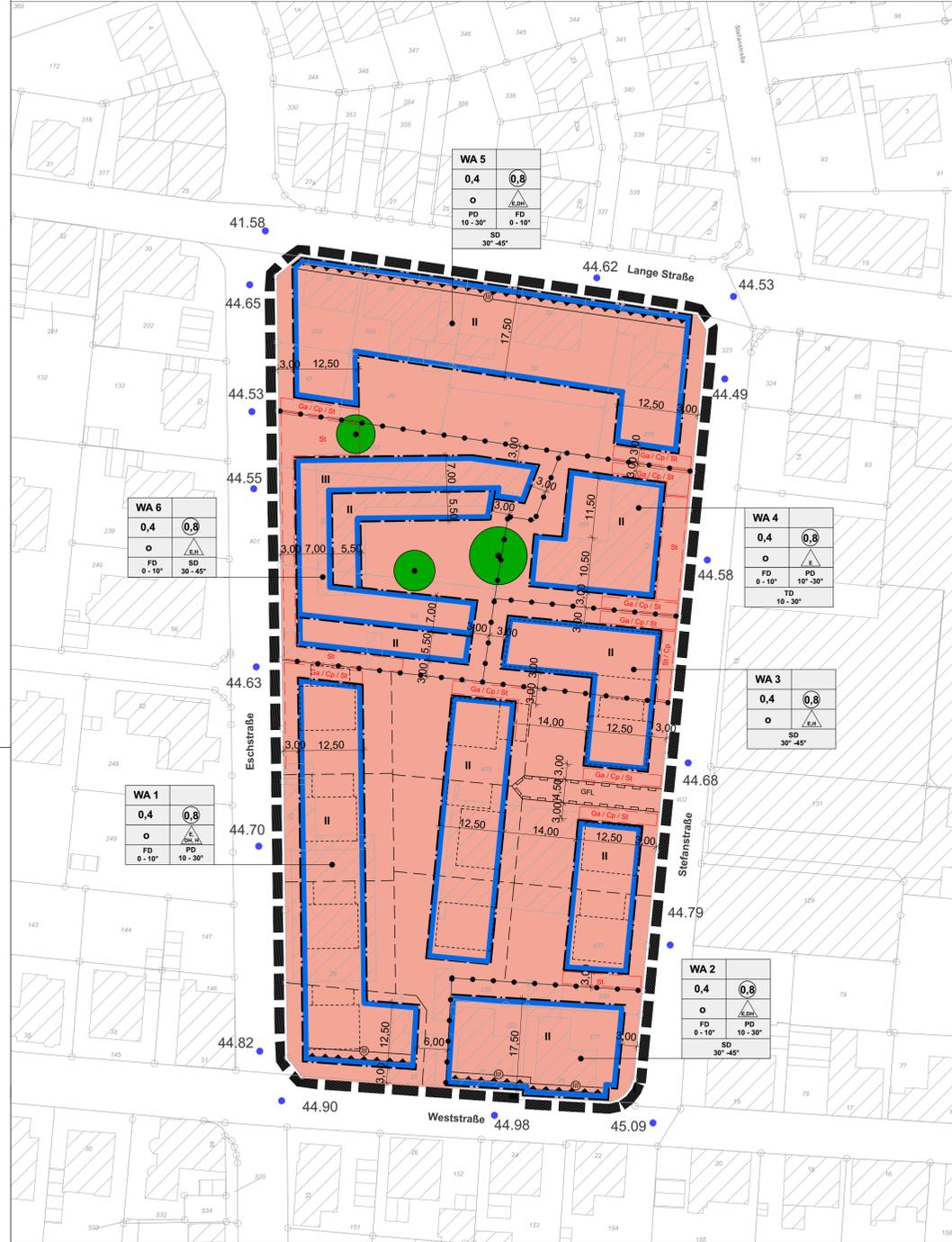


# Bebauungsplan Nr. 118 "Eschstraße / Stefanstraße"



## Planzeichenerklärung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
- WA** Allgemeines Wohngebiet, z.B. mit der Ordnungsziffer
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB**
- 0,4 Grundflächenzahl: z. B. 0,4
  - 0,8 Grundflächenzahl: z. B. 0,8
  - II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubaren Flächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
  - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - Offene Bauweise Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - Baugrenze, überbaubare Fläche
  - Überbaubare Fläche für Garagen
  - Überbaubare Fläche für Carports
  - Überbaubare Fläche für Stellplätze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugrenzen in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt. Für Gebäude mit Satteldach gilt die Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe (H<sub>max</sub>).<sup>32)</sup>
  - Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 (siehe textliche Festsetzungen)
- Anpflanzung und Pflanzenerhaltungsgebot § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- festgesetzter Standort zum Erhalt eines Baumes
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eschstraße/Stefanstraße“
  - Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
  - GFL
  - PD Puttdächer zulässig
  - FD Flachdächer zulässig
  - SD Satteldächer zulässig
  - TD Tonnendächer zulässig
  - 10-30° zulässige Dachneigung, z. B. 10 – 30°
- Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge**
- Vorschlag für einen Neubau, z. B. Einfamilienhaus
  - Vorschlag für einen neuen Grenzverlauf
  - Vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
  - Vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
  - Flurstücksgrenze, -nummer
  - Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung / Bebauung
  - Bemaßung in Meter
  - Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN
  - Nutzungsschablone

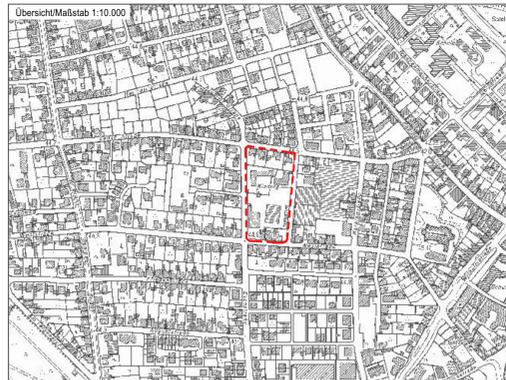
## Bebauungsplan Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“

- 1.0 Textliche Festsetzungen**  
gem. § 9 BauGB und BauNVO
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA6 werden die gemäß § 4 Abs. 3. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA5 sind bei einer Einzelhausbebauung pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei einer Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung ist max. eine Wohneinheit je Haus zulässig.
- 1.3 Öffentlich geförderter Wohnungsbau**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA6 sind jeweils 4 Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues finanziert werden können.
- 1.4 Maß der baulichen Nutzung**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO
- 1.4.1 Grundflächenzahl**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 Abs. 2 BauNVO  
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitflügig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä. befestigt sind, werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet.
- 1.4.2 Höhe baulicher Anlagen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO  
In den Allgemeinen Wohngebieten ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe über Baugrenzen in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt. Für Gebäude mit Satteldach gilt die Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe (H<sub>max</sub>).<sup>32)</sup> Für Gebäude mit Flach-, Putz- bzw. Tonnendach gilt als maximale Gebäudehöhe (H<sub>max</sub>)<sup>32)</sup> die Oberkante des Flachdaches bzw. der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden freistehenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.  
Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Höhen (H<sub>max</sub><sup>32)</sup> bzw. H<sub>max</sub><sup>32)</sup> ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NNH der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Straßenverkehrsfläche gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit, Hausgruppen können eine Gebäudeeinheit bilden. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingezeichneten Kanaldackhöhen bzw. der festgesetzten Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (NNH) zu ermitteln.
- 1.4.3 Sockelhöhe**  
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. Gemeinbedarfsoberfläche (Gebäudesockel) darf maximal 0,50 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen, gemessen in Gebäudemitte.
- 1.4.4 Trauf-, First- und Gebäudehöhen**  
i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB  
Die Trauf-, First- und Gebäudehöhen von Doppelhaushälften und Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen. Höhenunterschiede zwischen den Häusern sind unzulässig.  
In Abhängigkeit von der in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Höhen bei der Erstellung der Hauptbaukörper einzuhalten:
- | Anzahl Vollgeschosse | Dachform        | Traufhöhe [m] | Firsthöhe [m] | Gebäudehöhe [m] |
|----------------------|-----------------|---------------|---------------|-----------------|
| 1 VG                 | Satteldach (SD) | 3,50          | 4,50          | 9,50            |
|                      | Puttdach (PD)   | 3,50          | 4,50          | 8,50            |
| 1 VG                 | Flachdach (FD)  | 6,50          | 7,50          | 11,50           |
| 2 VG                 | Satteldach (SD) | 6,50          | 7,50          | 12,50           |
|                      | Puttdach (PD)   | 6,50          | 7,50          | 11,50           |
| 2 VG                 | Tonnendach (TD) | 6,50          | 7,50          | 11,50           |
| 2 VG                 | Flachdach (FD)  | 9,50          | 10,50         | 14,50           |
| 3 VG                 | Satteldach (SD) | 9,50          | 10,50         | 14,50           |
| 3 VG                 | Flachdach (FD)  | 12,50         | 13,50         | 16,50           |
- VG = Vollgeschoss gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung
- 1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 1.5.1 Garagen, Carports und Stellplätze**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO § 14 und 19  
In allen Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und / oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.  
Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.  
Garagen und Carports haben in Längsausrichtung einen Mindestabstand von 0,50 m zu den festgesetzten Erschließungsstraßen einzuhalten.
- 1.5.2 Nebenanlagen**  
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.
- 1.6 Erhaltung von Bäumen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
Die auf den Flurstücken 55 und 352, Flur 40 als zu erhalten festgesetzten drei Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art als Hochstamm in mindestens fünfmal verpflanzter Qualität (5x.) am Standort vorzusehen.
- 1.7 Lärmschutzmaßnahmen**
- 1.7.1 Lärmpegelbereich III**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Schlaf- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R<sub>w, res</sub>) von 30dB zu errichten.  
Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden oder Fassadenteile.
- 1.7.2 Ausnahmeregelung**  
gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB  
Ausnahmen von der Festsetzung 1.7.1 kann gestellt werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere oder andere Maßnahmen als die festgesetzte ausreicht.

- 2.0 Textliche Festsetzungen**  
gem. § 89 BauO NRW
- 2.1 Dachaufbauten**  
Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) dürfen maximal 2/3 der jeweiligen Dach- bzw. Traufhöhe einnehmen und müssen von Ortsgängen und vom First einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Der Abstand zwischen 2 Dachaufbauten muss ebenfalls mindestens 1,0 m einhalten. Bei zusammengesetzten Baukörpern wie auch bei gegenübergestellten Puttdächern muss der First des untergeordneten bzw. niedrigeren Gebäudeteiles um mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers bzw. hohen Gebäudeteiles liegen.
- 2.2 Einfriedung**  
In allen Allgemeinen Wohngebieten sind Grundstückseinfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen als Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.  
Sonstige Einfriedungen sind in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Maschendraht-, Stabmatten- und / oder Stabgitterzaunen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.
- 2.3 Aneinander gebaute Gebäude**  
Aneinander gebaute Gebäude (z.B. Doppel- und Hausgruppen) sind mit gleicher Dachform sowie Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe auszubilden.
- 2.4 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen**  
Im gesamten Planungsgebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.  
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Gebäuden parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen.  
Bei Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch aufgeständerte Sonnenenergieanlagen zulässig.
- 2.5 Anlagen für Abfallbehälter**  
In allen Baugebieten sind in den nach landesrechtlichen Vorschriften festgesetzten Vorgartenzonen Standplätze für bewegliche Abfallbehälter nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrüntem Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.
- 3.0 Hinweise und Empfehlungen**
- 3.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften**  
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Emsdetten, Am Markt 1, 48282 Emsdetten, eingesehen werden.
- 3.2 Bodenkennlinie**  
Die Entdeckung von Bodenkennlinien (kulturgebietliche Bodenkennlinie, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Emsdetten/Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§ 16 DSchG).
- 3.3 Artenschutz**
- 3.3.1 Zulässigkeit von Abrissmaßnahmen / Bauzeitenregelungen**  
Für den Bebauungsplan wurde durch das Büro SchulteWolter Landschaftsarchitekten aus Telgte eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Demnach sind zur Vermeidung der Tötung von Gebäude bewohnenden Arten (Gebäudebrütern) nachfolgende Bedingungen zum Bestandteil der Abruchgenehmigungen im Vorfeld der Errichtung der Gebäude zu machen:
- Für die Abrissarbeiten sind Bauzeitenregelungen zu treffen, die Arbeiten sind baukologisch zu begleiten.
  - Der Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen, für die Gebäude bewohnende Fledermausarten nachgewiesen wurden, ist erst zulässig, wenn die erforderliche Umsetzung, der aus der faunistischen Untersuchung vorgetragenen CEF-Maßnahmen nachgewiesen ist.
- 3.3.2 Zulässigkeit von Rodungsarbeiten**  
Die Fällung/ Rodung von Gehölzen hat zur Konfliktvermeidung und zum Schutz vor Tötungen von Individuen außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.
- 3.4 Niederschlagswasserbeseitigung**  
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 (Entwässerungssatzung)“ – in der aktuellen Fassung – in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministerium für Umwelt und Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-IV-9 031 001 2101- vom 26.05.2004) zu beachten.
- 3.5 Kampfmittel**  
Beim Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Emsdetten zu informieren. Etwas erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.
- 3.6 Nutzung regenerativer Energien**  
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptplanung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.  
Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen so weit wie möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneingrenzung eine Energieeinsparung zu erreichen.  
Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmepumpen, Pellets-Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.
- 3.7 Versorgungsleitungen**  
Für die Versorgungsleitungen ist ein ausreichender Trassenraum zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Anpflanzung im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.  
Aus öffentlichen Wasserversorgungsanlagen stehen 48 m<sup>3</sup> Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.  
Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandschneidströßen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
- 3.8 Vertragliche Regelungen**  
Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eschstraße / Stefanstraße“ ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Emsdetten und dem privaten Investor als Grundstückseigentümer abgeschlossen.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und anderer Vorschriften an europä- und völkerechtliche Vorgaben vom 29. 5. 2017 (BGBl. I S. 1298).
- 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 Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 4. 5. 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – Bau NRW)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch § 90 Abs. 1 LandesbauO vom 15. 12. 2016 (GV NRW S. 1162).



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

**Bebauungsplan Nr. 118  
"Eschstraße / Stefanstraße"**

Maßstab:	1 : 500
Planungsstand:	Endfassung
Planung:	
Stand:	September 2017

Bearbeitet:

- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 22.03.2017 übereinstimmen.
  - Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 11.02.2016 die Aufstellung dieses Bauplanes beschlossen. Der zuvor genannte Beschluss ist am 22.02.2016 örtlich bekannt gemacht worden.
  - Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13a (2) Ziff. 1 i.V.m. § 3 (2) BauGB am 11.02.2016 bis 06.09.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) Ziff. 1 i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.
  - Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 11.07.2017 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
  - Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26/2017 der Stadt Emsdetten am 12.09.2017 in Kraft getreten.
  - Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 26/2017 der Stadt Emsdetten am 12.09.2017 in Kraft getreten.
- |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|
| Emsdetten, den 07.09.2017<br>gez. Barenkamp<br>Öffentlicher bestellter Vermessender | Emsdetten, den 08.09.2017<br>gez. i.A. Bruntsiek<br>Städtischer Oberbaurath<br>Fachreferent für Stadtentwicklung und Umwelt | Emsdetten, den 08.09.2017<br>gez. i.A. Bruntsiek<br>Städtischer Oberbaurath<br>Fachreferent für Stadtentwicklung und Umwelt | Emsdetten, den 11.09.2017<br>gez. Moenikes<br>Bürgermeister | Emsdetten, den 11.09.2017<br>gez. i.A. Osterholt<br>Schriftführer | Emsdetten, den 14.09.2017<br>gez. Moenikes<br>Bürgermeister |
|---|---|---|---|---|---|