Bebauungsplan Nr. 118 „Eschstraße / Stephanstraße“

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 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V. m. §§ 16 bis 20 BauNVO

1.2.1 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 Bezugspunkt in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt. Für Gebäude mit Satteldach gilt die Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe (Hmax. SD). Für Gebäude mit Flach-, Pult- bzw. Tonnendach gilt als maximale Gebäudehöhe (Hmax. FD/PD/TD) die Oberkante Attika des Flachdaches bzw. der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Höhen (Hmax. SD bzw. Hmax. FD/PD/TD) ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über Normalhöhennull (NHN) 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 eingetragenen Kanaldeckelhöhen bzw. der festgesetzten Höhenlage der Erschließungsstraße in Meter über (NHN) zu ermitteln.

1.2.2 Sockelhöhe

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Gebäudesockel) darf maximal 0,50 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen (Bezugspunkt), gemessen in Gebäudemitte.

1.2.2 Trauf-, First- und Gebäudehöhen

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]
		min.	max.	max.	max.
1 VG	Satteldach (SD)	3,50	4,50	9,50	
1 VG	Pulldach (PD)	3,50	4,50		8,50
1 VG	Flachdach (FD)				4,50
2 VG	Satteldach (SD)	6,50	7,50	12,50	
2 VG	Pulldach (PD)	6,50	7,50		11,50
2 VG	Flachdach (FD)				7,50
3 VG	Flachdach (FD)				10,50

VG = Vollgeschoss gemäß Festsetzungen in der Planzeichnung

1.3 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

1.3.1 Garagen, Carports und Stellplätze

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 12 Abs. 6 und § 21a BauNVO

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.

1.3.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 5 sind bei einer Einzelhausbebauung pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei einer Doppelhaus- oder Hausgruppenbebauung ist max. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte bzw. je einzelnes Haus (z.B. Reihenhaus) einer Hausgruppe zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA3, WA4 und WA6 ist bei einer Hausgruppenbebauung max. eine Wohneinheit je einzelnes Haus (z.B. Reihenhaus) einer Hausgruppe zulässig.

1.5 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 6 sind jeweils 4 Wohneinheiten so zu planen, dass sie mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaues finanziert werden könnten.

1.6 Lärmschutzmaßnahmen

1.6.1 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. $R'_{w,res}$) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$) von 30 dB zu errichten.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden oder Fassadenteile.

1.6.2 Ausnahmeregelung

gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 24 BauGB

Ausnahmen von der Festsetzung 1.6.1 kann gestattet 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.

1.7 Erhaltung von Bäumen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die auf den Flurstücken 55 und 352, Flur 50 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 (5xv.) am Standort vorzusehen.

2.0 Textliche Festsetzungen

gem. § 86 BauO NRW

2.1 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) dürfen maximal $\frac{2}{3}$ der jeweiligen Dach- bzw. Trauflänge 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 gegeneinander gestellten Pultdächern 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 Stabgitterzäunen 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 Plangebiet 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 sind auch aufgeständerte Sonnen-energieanlagen 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 begrünten 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 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Emsdetten/Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).

3.3 Gehölzbestand

Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traubereiche mittels standfestem Bauzaun (bzw. Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

3.4 Artenschutz

3.4.1 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 Abbruchgenehmigungen im Vorfeld der Errichtung der Gebäude zu machen:

- Für die Abrissarbeiten sind Bauzeitenregelungen zu treffen, die Arbeiten sind bauökologisch 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.

3.4.2 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.

3.5 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 Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministerium für Umwelt und Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-IV-9 031 001 2101- vom 26.05.2004) zu beachten.

3.6 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. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.7 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 so weit wie möglich 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.

3.8 Versorgungsleitungen

Für die Versorgungsstraßen 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 m³/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.

3.9 Vertragliche Regelungen

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 118 „Eschstraße / Stephanstraße“ werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen in einem städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Emsdetten und dem privaten Investor als Grundstückseigentümer abgeschlossen.

4.0 Rechtsgrundlagen

4.1 Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. S. 1722).

4.2 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. 06. 2013 (BGBl. I S. 1548).

4.3 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. 07. 2011 (BGBl. I S. 1509).

4.4 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 Landesbauordnung vom 15. 12. 2016 (GV NRW S. 1162).