

Bebauungsplan Nr. 66A "Bühlsand / Waldschänke"



| Planzeichenerklärung | |
|---|--|
| Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO | |
| Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB | Reines Wohngebiet, z.B. mit der Ordnungsziffer |
| Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB | Grundflächenzahl: z. B. 0,3 Grundflächenzahl: z. B. 0,6 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 Baugrenze, überbaubare Fläche Fläche für Garagen Fläche für Carports Fläche für Stellplätze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugruben oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugbietes |
| Verkehrflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB | öffentliche Straßenverkehrsflächen besondere Zweckbestimmung Zweckbestimmung Verkehrsruher Bereich |
| Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB | Grünflächen, privat |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Standort zur Anpflanzung eines Baumes (nachrichtlich) festgesetzter Standort zum Anpflanzen von Sträuchern Anpflanzung und Pflanzenerhaltungsgelände § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzter Standort zur Anpflanzung eines Baumes festgesetzter Standort zum Erhalt eines Baumes Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| Sonstige Planzeichen | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 „Föhrendamm / Bühlsand“ GFL Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht PD Pultdach zulässig FD Flachdach zulässig SD Satteldach 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 Fläche für Wald Vorgeschlagene Grundstücksparzellierung / Bebauung Bemaßung in Meter Straßenoberkante mit Höhenangabe über NN Nutzungsschablone |

| | | | | | | |
|---|--|---|---|---|--|--|
| 1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 22.05.2017 übereinstimmen. | 2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 01.03.2012 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der zuvor genannte Beschluss ist am 02.04.2012 örtlich bekannt gemacht worden. | 3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 11.04. bis 11.05.2012 stattgefunden. | 4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.09. bis 27.10.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt. | 5. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 10.11. bis 24.11.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) BauGB statt. | 6. Der Rat der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung am 19.12.2017 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. | 7. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 (3) BauGB mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 39 der Stadt Emsdetten am 22.12.2017 in Kraft getreten. |
| Emsdetten, den 24.11.2017 gez. Barenkamp Örtlicher stellv. Vermessungsingenieur | Emsdetten, den 28.11.2017 gez. I.A. Bruntsiek Städtischer Oberbaudirektor Fachdezernat Stadtentwicklung und Umwelt | Emsdetten, den 28.11.2017 gez. I.A. Bruntsiek Städtischer Oberbaudirektor Fachdezernat Stadtentwicklung und Umwelt | Emsdetten, den 28.11.2017 gez. I.A. Bruntsiek Städtischer Oberbaudirektor Fachdezernat Stadtentwicklung und Umwelt | Emsdetten, den 28.11.2017 gez. I.A. Bruntsiek Städtischer Oberbaudirektor Fachdezernat Stadtentwicklung und Umwelt | Emsdetten, den 20.12.2017 gez. Moenikes Bürgermeister | Emsdetten, den 20.12.2017 gez. Moenikes Bürgermeister |

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 Reinen Wohngebieten WR1 und WR2 werden die gemäß § 3 Abs. 3 Ziffern 1-2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Reinen 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-, oder Pult- gilt als maximale Gebäudehöhe (Hmax, FD/SD) die Oberkante Attika des Flachdaches bzw. der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufstehenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.
Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (Hmax, SD bzw. Hmax, FD/SD) ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten in Meter über Normalhöhennull (m ü.N.N.) der dem Baugrundstück vorgelagerten Straßenverkehrsfläche bzw. der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten privaten Verkehrsflächen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.
Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den festgesetzten maximalen Höhen der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Straßenverkehrsfläche bzw. der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten privaten Verkehrsflächen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes.

1.2.2 Sockelhöhe
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (Gebäudesockel) darf maximal 0,30 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Bezugspunkt), gemessen in Gebäudemitte.

1.2.3 Trauf-, First- und Gebäudehöhen
Die Trauf-, First- und Gebäudehöhen von Doppelhaushälften 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 |
| 1 VG | Pultdach (PD) | 3,50 | 4,50 | 8,50 |
| 1 VG | Flachdach (FD) | 3,50 | 4,50 | 4,50 |
| 2 VG | Satteldach (SD) | 6,50 | 7,50 | 12,50 |
| 2 VG | Pultdach (PD) | 6,50 | 7,50 | 11,50 |
| 2 VG | Flachdach (FD) | 6,50 | 7,50 | 7,50 |

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 den Reinen Wohngebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den für Stellplätze festgesetzten Flächen sind Zufahrten und Stellplätze nur in versickerungsfähigem Material gemäß Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen (FGSV-Nr. 947) zulässig.

1.3.2 Nebenanlagen
Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den Reinen Wohngebieten sind bei einer Einzelhausbebauung pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig. Bei einer Doppelhausbebauung ist max. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

1.5 Niederschlagswasserbeseitigung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser/Drainagewasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsform (Flächen-, Mulden-, Rigolen- oder Grabenversickerung) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

1.6 Private Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die im Reinen Wohngebiet WR1 bestehende, schützenswerte Baumgruppe im Bereich der Erschließungsstraße und die sonstigen als zu pflanzen festgesetzten Einzelbäume sind durch als Private Grünfläche ausgewiesene Pflanzbeete in den in der Planzeichnung dargestellten Abmessungen zu schützen. Die Pflanzbeete sind mit heimischen Bodendeckern dauerhaft zu bepflanzen.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.7.1 Im als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Bereich ist auf der Ostseite entlang der Grenze zum angrenzenden Waldsaum eine Saumpflanzung in einer Mindestbreite von 5,00 m herzustellen. Es sind Gehölze der Arten Hülksträube, Eibe, Öweide, Pfaffenhut, Holunder, Schneeball, Heckenkirsche im Raster 1 x 1 m, mindestens in der Größe 60/100 zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.2 Je angefangene 10 m der vorgenannten Grenze ist eine Eiche oder Buche (Hochstamm, mindestens 16-18 cm Stammumfang) als Überhälter herausragende Einzelbäume zum Schutz des Unterwuchses zu pflanzen und zu erhalten.
Je 100 m² der vorgenannten Fläche ist ein Obstgehölz als Halbstamm oder Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.7.3 Die nördlichen und südlichen Grundstücksgrenzen der vorgenannten festgesetzten Fläche sind mit freiwachsenden landschaftsgerechten Gehölzen (Hülksträube, Eibe, Öweide, Pfaffenhut, Holunder, Schneeball, Heckenkirsche, Feldahorn, Kirsche, Hasel, Birke, Weide, Wildrose oder Schnitthecken aus Hänbuche oder Buche (Mindesthöhe 1,5 m, Mindestbreite 1,0 m) zu bepflanzen.

1.7.4 Die Freiflächen der vorgenannten festgesetzten Fläche sind mit Wildrasen im Sinne einer extensiven Wiesenfläche anzulegen (FSM 8.1 für Biotopflächen oder FSM 2.4 Landschaftsrassen für trockene Lagen). Die Fläche ist durch Biotopergänzungen wie Totholzhaufen, Lesesteinhaufen, Nistkästen, Feuchtbioptopie zu ergänzen. Insbesondere sind 10 Fledermausnistkästen in den Bestandsgehölzen anzubringen. Wege sind als schmale Fußwege mit wassergebundener Decke, als Holzstege oder als Graswege zugelassen. Die Anlage von Nutzgärten (bis maximal 30 % der Fläche) ist zugelassen.

1.7.5 Zur Vermeidung der Tötung von Gebäude bewohnenden Arten (Gebäudebrütern) sind Bauzutenregungen für die Abrisarbeiten zu treffen. Die Arbeiten sind fachlich zu begleiten.

1.7.6 Bei einem Abriss während der Sommermonate (April-Oktober) sind unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person Ein- bzw. Ausflugsbeobachtungen von Fledermausarten durchzuführen. Bei einem Abruch während der Wintermonate (November-März) ist sicherzustellen, dass das Gebäude keine Funktion als Winterquartier für Fledermausarten erfüllt.

1.7.7 Im Umkreis von mindestens 50 m zum Neststandort des Sperbers (in der südlich an den Geltungsbereich grenzenden Waldfläche) sind für die Zeit von 30.04. bis 31.07. keine größeren Bautätigkeiten durchzuführen.

1.7.8 Die Fällung/Rodung von Gehölzen hat zur Konfliktvermeidung und zum Schutz vor Totungen von Individuen außerhalb der Brutszeit zwischen dem 01.10. und 29.02. zu erfolgen.

1.8 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
In der als Fläche zum Anpflanzen und von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen privaten Grundstücksfläche ist zur südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Saumpflanzung in einer Mindestbreite von 4,00 m herzustellen. Es sind Gehölze der Arten Hülksträube, Eibe, Öweide, Pfaffenhut, Holunder, Schneeball, Heckenkirsche in einem Raster von 1,00 m x 1,00 m, mindestens in der Größe 60/100 cm zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
In dem Reinen Wohngebiet WR1 ist in den festgesetzten Pflanzbeeten (private Grünfläche) ein hochstämmiger Laubbau gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Anpflanzung muss spätestens ein Jahr nach Bebauung des Grundstückes erfolgen.
Die zu pflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Folgende hochstämmige, einheimische Laubbäume (Größe 3-4kv, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) sind zulässig:

| | |
|--------------------|---------------|
| Fraxinus excelsior | Eiche |
| Fraxinus ornus | Blumenleuchte |
| Quercus robur | Eiche |
| Tilia cordata | Linde |
| Castanea sativa | Edelkastanie |

1.9 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
Die im Plangebiet als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abhängige Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
Der im Reinen Wohngebiet WR2 als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist in dem festgesetzten Pflanzbeet (private Grünfläche) zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Abweichend von den unter 3.4. der Hinweise (Gehölzbestand) aufgeführten Schutzmaßnahmen sind Beeinträchtigungen durch bauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Erstellung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nicht auszuschließen. Sollte hierdurch ein Ersatz notwendig werden, ist der Einzelbaum artgleich (Quercus robur - Eiche, Größe 3-4kv, Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm) zu ersetzen und zu erhalten.

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

2.1 Fassaden
Im Reinen Wohngebiet WR1 sind für die Fassadengestaltung folgende Materialien zulässig:

- Verblendmauerwerk (rot, rotbraun, rotblau)

Für untergeordnete Bauteile mit einem Fassadenteil von max. 25 % je Gebäudesite sind auch anderweitige Materialien zulässig.
Im Reinen Wohngebiet WR2 sind auch andere Materialien zulässig. Der Hauptbaukörper ist nach in einem gewählten Material einheitlich auszuführen.
Die Fassaden aneinandergesetzter Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbtönen auszuführen.

2.2 Dacheindeckungen
In den Reinen Wohngebieten sind bei Satteldächern folgende Materialien zulässig:

- Ton- und Betondachpfannen (schwarz, grau, rot und anthrazit)

Die Begrünung von Flachdächern mit extensiver Begrünung ist zulässig. Dieses gilt auch für Garagedächer.

2.3 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 gegenüber gestellten Pultdächern muss der First des untergeordneten bzw. niedrigeren Gebäudetelles um mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers bzw. hohen Gebäudetelles liegen.

2.4 Aneinander gebaute Gebäude
Aneinander gebaute Gebäude (z.B. Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachform sowie Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe auszubilden.

2.5 Einfriedung
In allen Reinen Wohngebieten sind Grundstückseinfriedungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen als Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 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 2,0 m zulässig.

2.6 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen
Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpaneele 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 Solarenergieanlagen zulässig.

2.7 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 begrünter 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 Bodendenkmale, 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 DtschG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DtschG).

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

3.4 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.

3.5 Landwirtschaftliche Gerichte
Das gesamte Gebiet definiert den Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) und ist mit landwirtschaftlichen Gerichten vorbelastet.

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. Etwas erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzufragen.

3.7 Nutzung regenerativer Energien
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Plangebiet zu erreichen.
Die Ausführung von Gründächern bei Flachdächern wird begrüßt.
Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen so weit wie möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneingliederung eine Energieeinsparung zu erreichen.
Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmesutzung, Pellets-Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

3.8 Versorgungsleitungen
Für die Versorgungsleitungen ist ein ausreichender Transsräum zur Verfügung zu stellen. Dabei ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 „Anplanung 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 Bau NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

3.9 Vertragliche Regelungen
Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ werden ergänzende öffentlich-rechtliche Vereinbarungen in einem städtebaulichen 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), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 2 Hochwasserschutzgesetz II vom 30.6.2017 (BGBl. I S. 2193)

4.2 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 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).

4.3 Planzeichenerverordnung 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).

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).

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

**Bebauungsplan Nr. 66A
"Bühlsand / Waldschänke"**

Maßstab: 1 : 500
Planungsstand: Endfassung
Planung: **architekten stadtplanung**
Stand: Dezember 2017
Bearbeitet: **architekten stadtplanung**