

## 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 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 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/PD) 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 Gebäudehöhen (Hmax. SD bzw. Hmax. FD/PD) 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 liegen (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:

### 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]
		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

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 Hülskrabbe, Eibe, Ölweide, 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 m<sup>2</sup> 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 (Hülskrabbe, Eibe, Ölweide, Pfaffenhut, Holunder, Schneeball, Heckenkirsche, Feldahorn, Kirsche, Hasel, Birke, Weide, Wildrose oder Schnithecken aus Hainbuche 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 anzusäen (RSM 8.1 für Biotopflächen oder RSM 2.4 Landschaftsrasen für trockene Lagen). Die Fläche ist durch Biotopergänzungen wie Totholzhaufen, Lesesteinhaufen, Nistkästen, Feuchtbiotope 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 Bauzeitenregelungen für die Abrissarbeiten 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. Ausflugbeobachtungen von Fledermausarten durchzuführen. Bei einem Abbruch 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 Tötungen von Individuen außerhalb der Brutzeit 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 festgesetzten privaten Grundstücksfläche ist zur südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Saumpflanzung in einer Mindestbreite von 4,00 m herzustellen. Es sind Gehölze der Arten Hülskrabbe, Eibe, Ölweide, 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 Laubbaum 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 3-4xv, Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) sind zulässig:

Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
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. Abgängige 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 3-4xv, 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 Fassadenanteil von max. 25 % je Gebäude-  
seite sind auch anderweitige Materialien zulässig.

Im Reinen Wohngebiet WR2 sind auch andere Materialien zulässig. Der Hauptbau-  
körper ist dann 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 Garagendächer.

### 2.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgiebel etc.) dürfen maximal 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.

### 2.4 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 Straßen-  
begrenzungslinien 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 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 Sonnenenergieanlagen 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 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 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 Gerüche**

Das gesamte Gebiet definiert den Übergangsbereich zwischen Innen- und Außenbereich gemäß der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) und ist mit landwirtschaftlichen Gerüchen 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. 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 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 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 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.

### **3.9 Vertragliche Regelungen**

Zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 66A „Bühlsand / Waldschänke“ 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), 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 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).

## **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 LandesbauO vom 15. 12. 2016 (GV NRW S. 1162).