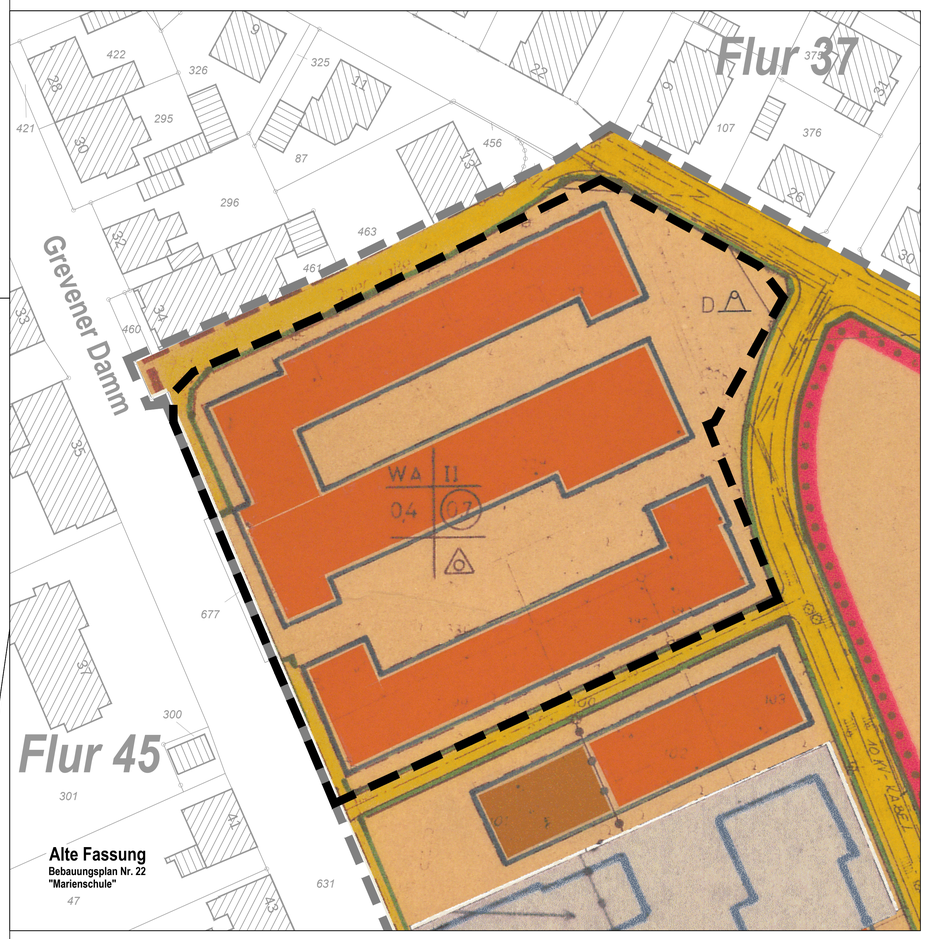
Bebauungsplan Nr. 22
"Marienschule", 13.Änderung



Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

- Allgemeines Wohngebiet
- Sondergebiet

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

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl GRZ
- (0,8) — Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß

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

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- Baugrenze

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

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 22 "Marienschule"
- Geltungsbereich der 13.Änderung des Bebauungsplanes Nr.22 "Marienschule"
- LSW Höhen mind.45,8m ü.NN — Lärmschutzwand mit mind. Höhenangabe über NN
- St — Fläche für Stellplätze

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
- vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
- 295 — Flurstücksgrenze,-nummer
- II — Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für den Gemeinbedarf
- KD 43,94 m ü.NN — Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Sondergebiet Möbelmarkt (SO)

(1) Das SO dient der Unterbringung eines Möbelmarktes.

(2) Zulässig ist ein Möbelmarkt mit maximal 2.000 m² Verkaufsfläche. Folgende nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente (nach der Emsdettener Sortimentsliste) sind zulässig:
- Bettwaren / Matratzen
- Gartenartikel / Geräte
- Kamine / Kachelöfen
- Möbel
- Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
- Rollläden / Markisen
- Teppiche (Roll- und Einzelware)

(3) Zulässig sind zentrenrelevante Randsortimente bis zu maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 200 m². Für ein einzelnes Randsortiment darf maximal 50 m² Verkaufsfläche in Anspruch genommen werden. Zulässige Randsortimente sind nur die folgenden Sortimente (nach Emsdettener Sortimentsliste):
- (Schnitt-) Blumen
- Campingartikel (Zelte)
- Glaswaren / Porzellan / Keramik
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Wohndekorationsartikel

(4) Allgemein zulässig sind außerdem die zur Ausübung der v.g. Nutzung notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume.

(5) Zulässig sind zudem Gastronomiebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

Grundflächenzahl
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO).

3. Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Für das SO Gebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt, d.h. dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

4. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

(1) Nebenanlagen, Garagen und Carports innerhalb des festsetzten Wohngebietes sind nicht in der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien der Bergstraße zulässig.

(2) In dem sonstigen Sondergebiet sind Stellplätze und Garagen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

An den nördlichen und südlichen Grenzen der jeweils festgesetzten Stellplatzanlagen im Sondergebiet ist gemäß Kennzeichnung im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 45,8 m ü. NN zu errichten.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Je angefangene 4 Stellplätze ist im Sondergebiet auf der südlich festgesetzten Stellplatzfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

7. 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 vom 05. März 2014 (Entwässerungssatzung)" in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechen 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

1.1 Dachform
Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer und im Sondergebiet ausschließlich Flachdächer zulässig.

1.2 Material und Farbe
Für die Baugebiete WA sind die Fassaden der Hauptbaukörper zur Oststraße mit Ziegeln zu verblenden. Aus der Fassade vor- oder rückspringende untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien zugelassen werden.

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

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

2. WERBEANLAGEN

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Ausgenommen hiervon sind Sammelhinweisschilder an den Zufahrten zum Sondergebiet mit einer Höhe bis maximal 51,8 m über NN.

2.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika unzulässig. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

2.3 Unzulässig sind alle animierten Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 27.07.2015 übereinstimmen.

   Emsdetten, den 16.09.2015

   gez. Barenkamp
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 26.02.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

   Der zuvor genannte Beschluss ist am 04.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Emsdetten, den 17.09.2015

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

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) Nr.2 BauGB hat in der Zeit vom 12.03. bis 02.04.2015 stattgefunden.

   Emsdetten, den 17.09.2015

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

4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.05. bis 26.06.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.

   Emsdetten, den 17.09.2015

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

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 15.09.2015 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

   Emsdetten, den 18.09.2015

   gez. Moenikes — Bürgermeister
   gez. i.A. Osterholt — Schriftführer

6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 31 am 22.09.2015 in Kraft getreten.

   Emsdetten, den 23.09.2015

   gez.Moenikes
   Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

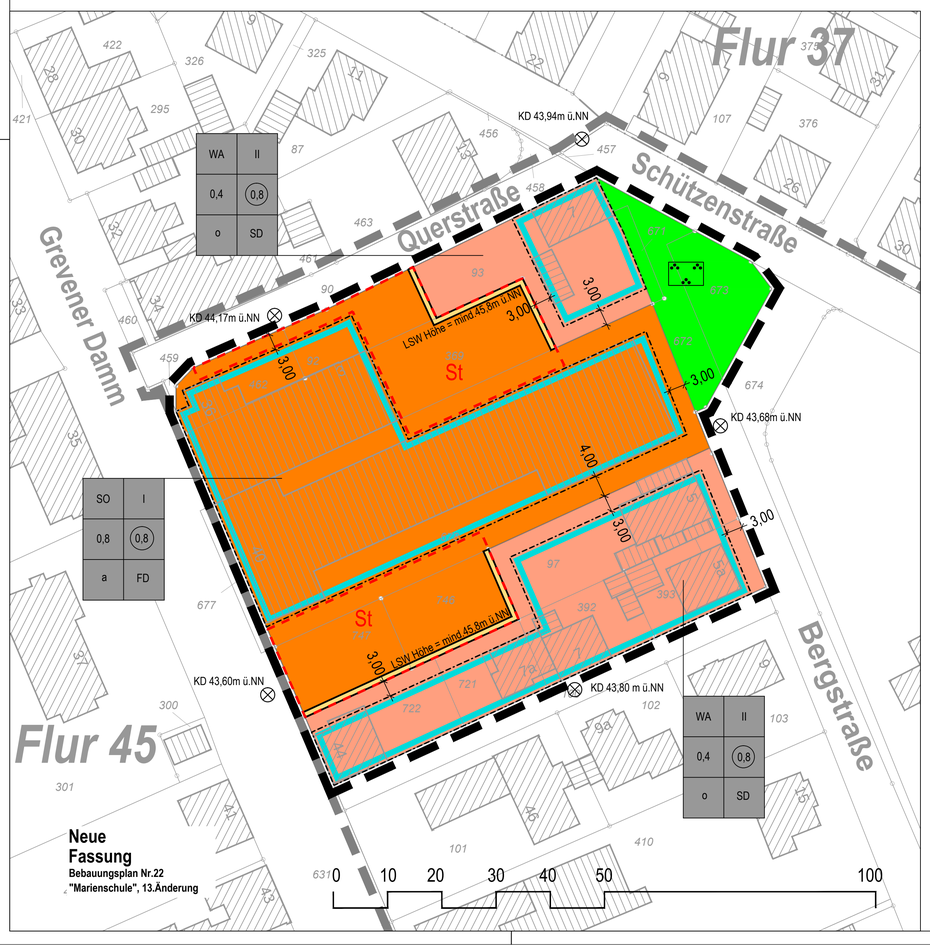
Rechtsstand: 11.Mai 2015

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist

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. Juni 2013 (BGBl I S. 1548)

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. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) , zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des Verwaltungsverfahrensg und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294)



Hinweise

1. Denkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. Kampfmittelvorkommen
Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

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

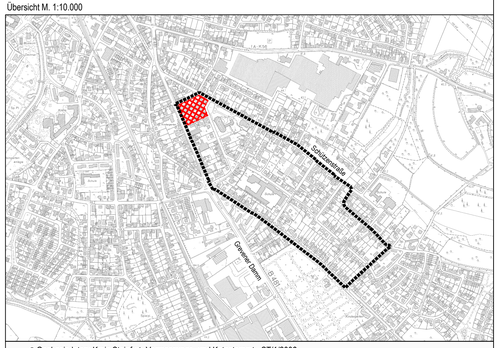
4. Nutzung regenerativer Energien
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.
- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestmöglich 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.

5. 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.

6. Versorgungsanlagen
Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage 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 Genehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

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", 13.Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	August 2015
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Marion Wilmer