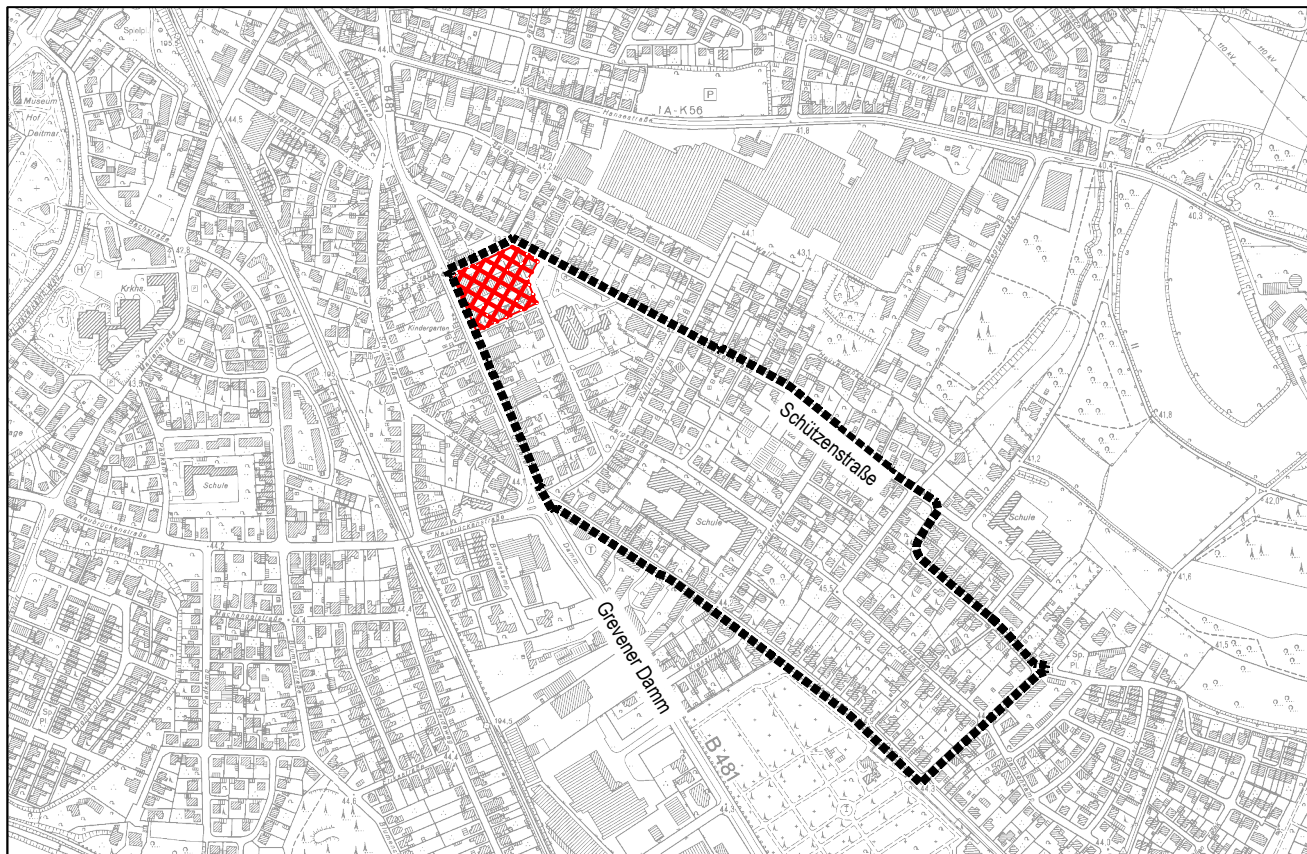
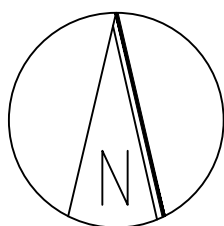
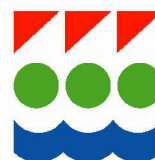




© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-, ST/1/2006

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 : 1000
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	August 2015
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Marion Wilmer

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.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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 festetzten 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.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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.

Bebauungsplan Nr. 22
"Marienschule", 13.ÄnderungStand: August 2015
Endfassung

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.

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)