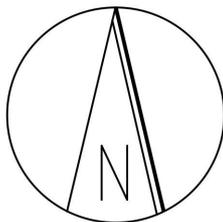


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-, ST/1/2006

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



Bebauungsplan Nr. 22 "Marienschule" 14.Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	Jerzinowski Architekten Drosselweg 30a 48268 Greven-Reckenfeld
Stand :	Januar 2018
Bearbeitet :	Angelika Krins Lukas Keuter

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Bau NVO

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 (Gartenbaubetrieben, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans

2. Maß der baulichen Nutzung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf Einzelhäusern abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden. Bei Doppelhäusern darf die Grundflächenzahl mit den zuvor genannten Nebenanlagen um bis zu 25% ($GRZ_{max} = 0,5$) überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für alle Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe bzw. maximale Firsthöhe auf 54,50 m ü. NN begrenzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade des Haupteingangsseite.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden.

Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFE) darf eine Höhe von 45,50 m ü. NN nicht überschreiten.

3. Fläche für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

(1) Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zum Straßenraum einhalten, um die Zufahrtsfläche vor der Garage oder dem Carport als Stellplatz nutzen zu können.

(2) Garagen und Carports können auch außerhalb des Baufeldes errichtet werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.

5. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

In den im Plan gekennzeichneten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich der Bushaltestelle sind keine Grundstückszufahrten zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Müssen einzelne Gehölze entfernt werden, sind diese Fällungen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraumes kann die Fällzeitenbeschränkung nur nach einer vorherigen Prüfung (maximal 10 Tage vor Fällung) durch einen Fachgutachter aufgehoben werden. Bäume mit Quartierpotential (z.B. Höhlen, Totholz) und einem Durchmesser von > 30 cm sind auch innerhalb des o. g. Zeitraums vor der Fällung auf das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Sind bei den Kontrollen Fledermäuse oder europäische Vogelarten vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.2 Die Fällung von Bäumen mit einem Brusthöhendurchmesser ≥ 50 cm (d.h. Stammdurchmesser in 130 cm Höhe über dem Boden) und der Abriss des Gebäudes dürfen generell nur mit einer ökologischen Baubegleitung erfolgen. Dazu ist 1 bis 2 Tage vor Abriss-/Fällbeginn ein Besatz durch Fledermäuse/Brutvögel von einem Sachverständigen zu überprüfen. Sind Fledermäuse/Brutvögel vorhanden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für die auf dem Grundstück wegfallenden Bäume sind innerhalb der als „private Grünfläche“ sowie als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Ersatzpflanzungen in Form von Eichen (Hochstamm, Stammumfang 20 25 cm) vorzunehmen.

Die zu pflanzenden Bäumen sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

8. 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 in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend 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

Für die Baugebiete WA sind die Fassaden der Hauptbaukörper Ziegeln zu verblenden. Aus der Fassade vor- oder rückspringende untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien zugelassen werden.

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

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

2. Dächer

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.

3. Einfriedungen

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Fassaden

Für die Baugebiete WA sind die Fassaden der Hauptbaukörper Ziegeln zu verblenden. Aus der Fassade vor- oder rückspringende untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien zugelassen werden.

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

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

2. Dächer

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen

Einfriedungen und sichtschützenden Anlagen entlang öffentlicher Verkehrsfläche sind bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht zulässig.

3.2 Abfallgefäße

Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum zu schützen.

Hinweise

1. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wasserschutzgebietsverordnung „Grevener Damm“ der Stadtwerke Emsdetten GmbH vom 04.05.1998, zuletzt geändert am 19.10.2006. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der Nutzung der Grundstücke zu beachten.

2. **Archäologie**

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

3. **Kampfmittel**

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

4. **Bodenkontamination**

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 02551/69-2573), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. **Baugrund**

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6. **Baumschutz**

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

7. **Bäume auf Privatgrundstücken**

Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

8. **Grundwasser**

Es wird empfohlen, im Vorfeld konkreter Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen detaillierte Einzeluntersuchungen vorzunehmen.

9. **Versorgungsanlagen**

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung.

Die Löschungswasserversorgung von Betrieben mit erhöhtem Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

10. **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.

10. 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.

11. Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustellenflächen abzutragen. Noch benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern, die Mieten sind mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung innerhalb des Plangebietes. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwendung an anderer Stelle vorzusehen.

Bauschutt und kontaminiertes Bodenmaterial sind nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen.

12. 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.

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung Bau NVO)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung

3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung