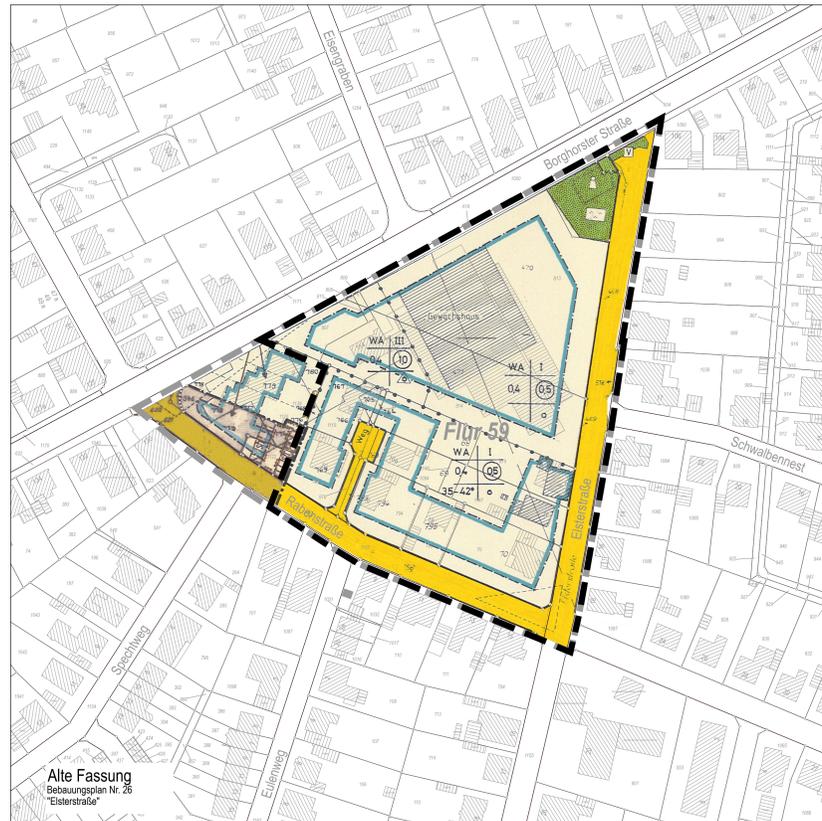
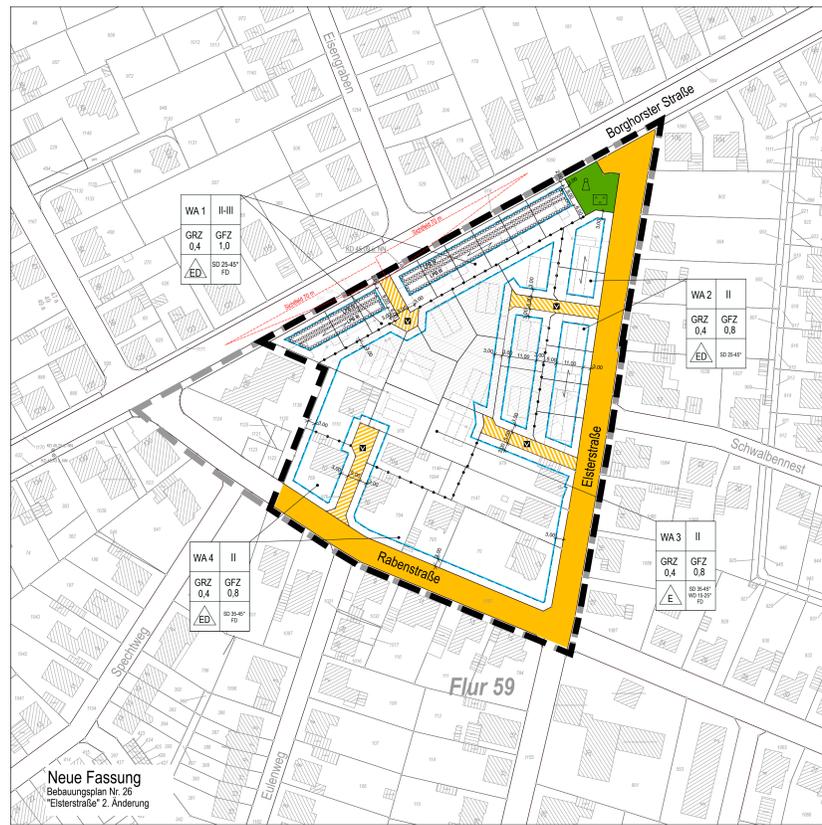


Bebauungsplan Nr. 26 "Elsterstraße" 2. Änderung



Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 26
"Elsterstraße"



Neue Fassung
Bebauungsplan Nr. 26
"Elsterstraße" 2. Änderung

Planzeichenerläuterung zur 2. Änderung Festsetzungen gem. § 9 BauGB

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

WA 1 Allgemeines Wohngebiet, z. B. mit der Ordnungsziffer 1

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

- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Firstrichtung
- E nur Einzelhäuser zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/ Verkehrsberuhigter Bereich

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

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Ehrenmal

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26, "Elsterstraße", 2. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 26, "Elsterstraße"

Umgrenzung der Flächen mit passiven Lärmschutzmaßnahmen, z. B. im Lärmpegelbereich III

Vorschlag für einen Neubau, z. B. Einfamilienhaus

Freizuhaltende Sichtfelder am Fernstraßenknotenpunkt

Bestandsdarstellungen, Hinweise

- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
- vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
- sonstiges Bauwerk
- Flurstücksgrenze, -nummer
- Bemaßung in Meter

32.45.20.1.34 Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

Bebauungsplan Nr. 26 „Elsterstraße“, 2. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
- 1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA)**
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.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO
- 2.1 **Grundflächenzahl**
Alle Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdrüchtig, z. B. mit breitflügig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterterrassen u. a., 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).
- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

In Abhängigkeit von der in der Planzeichnung festgesetzten Anzahl an Vollgeschossen sind die in der Tabelle aufgeführten Höhen bei der Erstellung der Hauptbaukörper einzuhalten:

Lage	Zahl der Vollgeschosse	Dachform/ Dachneigung (von-bis)	Firsthöhen / Attikahöhen max.	Traufhöhe max.
WA1	II-III Vollgeschosse	Satteldach 25-45° Flachdach	9,50 m 7,50 m	7,50 m
WA2	II Vollgeschosse	Satteldach 25-45°	9,50 m	7,50 m
WA3	II Vollgeschosse	Satteldach 35-45° Walmdach 15-25° Flachdach	9,50 m 9,50 m 7,50 m	4,50 m 7,50 m
WA4	II Vollgeschosse	Satteldach 35-45°	9,50 m	4,50 m

Obere Bezugspunkt für die Höhen ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachschlußkante), bei Walmdächern der oberste Firstpunkt, jeweils gemessen in der Mitte der Fassade. Unterer Bezugspunkt für die Höhen ist der in der Zeichnung festgesetzte Kanaldeckel an der Borghorster Straße mit einer Höhe von 45,09 m ü. NN.
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.

3. **Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO
Garagen und Carports müssen auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

4. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 4 sind je Einzeleinheit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Haushälfte eine Wohneinheit zulässig.
5. **Freizuhaltende Sichtfelder am Fernstraßenknotenpunkt**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die im Plan eingetragenen Flächen im Einmündungsbereich sind von jeder sich behindernden Bebauung, Bepflanzung oder anderweitigen Benutzung von mehr als 0,80 m - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten.
6. **Niederschlagswasserbeseitigung**
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG 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 Niederschlagswasserentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.
7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

In dem im Plan gekennzeichneten Lärmschutzbereichen (LPB III - IV) sind für die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hier sind auf den Lärmquelle zugewandten Fassaden die folgenden Schalldämmmaße einzuhalten.

Erforderliche bewertete Schalldämmmaße R_wres in dB

Lärmpegelbereich (LPB) III: 35 dB

Lärmpegelbereich (LPB) IV: 40 dB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. **Dächer**
 - 1.1 **Dacheindeckung**
Die Dachflächen der Walm- und Satteldächer sind mit Tonplatten, Betonplatten auszurüsten.
 - 1.2 **Dachform / Dachneigung**
Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.
 - 1.3 **Dachaufbauten**
Dachaufbauten sind nur in der ersten Ebene im Dach zulässig. Oberhalb der ersten Nutzungsebene sind zur Belichtung der Nutzflächen nur Dachflächenfenster, auf den Giebelseiten auch Giebelfenster zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Diese sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. Bei Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch aufgeständerte Solarenergieanlagen zulässig.
2. **Fassaden**
 - 2.1 **Doppelhäuser**
Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.
 - 2.2 **Material Fassade**
In den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind mindestens 2/3 der Fassade mit Verblenden zu gestalten. Maximal 1/3 der Fassadenfläche darf in einem anderen Material, wie z. B. Holz, Putz oder Metall ausgeführt werden.
3. **Einfriedungen**
 - 3.1 **Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen**
Sind zur Einfriedung der Grundstücke Anpflanzungen geplant, so sind hier nur einheimische Pflanzen wie z. B. Buchenhecken zulässig.
Eine Hecke hat mit ihren Stämmen einen Abstand von mindestens 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
 - 3.2 **Abfallgefäße**
Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum zu schützen.

Hinweise

1. **Denkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, West: Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§ 55 und 16 DSCHG NRW).
2. **Kampfmittel**
Im Plangebiet liegt ein Verdacht auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist die örtliche Ordnungsbehörde zu kontaktieren.
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
3. **Bodenkontamination**
Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Tier o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, Frau Hakenes (Tel.: 0251 169-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
4. **Baugrund**
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet wieder einzubauen; bzw. zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.
5. **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 Löschwasserzuführung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.
6. **Baumschutz**
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merklblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.
7. **Bäume auf Privatgrundstücken**
Bei Baumpflanzungen, die näher als 3m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.
8. **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.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 13.05.2015 übereinstimmen.
Emsdetten, den 15.12.2015
gez. Barankamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 11.06.2015 die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der zuvor genannte Beschluss ist am 16.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 16.12.2015
gez. i. A. Bruniek
Städtischer Oberbaurät
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
3. In der Zeit vom 25.06.2015 bis 10.07.2015 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke, sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.
Emsdetten, den 16.12.2015
gez. i. A. Bruniek
Städtischer Oberbaurät
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.2015 bis 16.11.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.
Emsdetten, den 16.12.2015
gez. i. A. Bruniek
Städtischer Oberbaurät
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 17.12.2015 diese Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 18.12.2015
gez. Moenkes
Bürgermeister
gez. i. A. Osterhoff
Schriftführer
6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 41/2015 der Stadt Emsdetten am 28.12.2015 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 07.01.2016
gez. Moenkes
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 Zehnte ZuständigkeitsVO vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
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 Artikel 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 Artikel 2 des Gesetzes 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 Verwaltungsverfahrens G und zur Anpassung weiterer Rechtsvorschriften vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 254)



Übersichtsplan M 1:1000

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



Bebauungsplan Nr. 26
"Elsterstraße"
2. Änderung

Maßstab :	1 : 1000
Planungsstand :	Entfassung
Planung :	verwahrt architekten BDA Franz-Jülicher-Straße 11a 48282 Emsdetten
Stand :	Dezember 2015