

1. vereinfachte Änderung  
[§51-Gemeinschaftsstellplätze] Zuweisung

Umgrenzung der  
1. vereinfachten Änderung

Umgrenzung der  
2. vereinfachten Änderung

2. vereinfachte Änderung  
Fläche für die Forstwirtschaft (Bestand) Wald

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Die Verbote und Genehmigungspflichten gemäß der Wasserschutzverordnung bleiben unberührt.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
Bei der Errichtung der zulässigen überbaubaren Grundstücke können Flächenanteile von außerhalb des Baugrunds gelegenen Grundstücken gem. § 29 (2) BauNVO sowie festgesetzte "Private Grünflächen" hinzurechnet werden.  
In der "Abweichenden Bauweise" werden Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser sowie Hausgruppen ermittelt. Die Länge der Gebäude darf höchstens 25,00 m betragen.
- 3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen**  
Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Die Baugrenzen dürfen hierbei durch die vorstehend beschriebenen Anlagen um höchstens 3,00 m überschritten werden. Außerhalb dieser Flächen sind jegliche bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, sofern Grundbesitzer, Nachbarn, Wasserschutz und Naturschutz nicht entgegenstehen.
- 4. Gestaltung der Verkehrsflächen**  
Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Wasserschutzverordnung auszuführen.  
Die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist verkehrsüblich auszubilden.
- 5. Gestaltung der Grün- und Gartenflächen**  
Die Flächen mit "Pflanzgebiet" sind mit einem standortgerechten, einheimischen, hochstammigen Laubbau im angelegten 50 cm Pflanzabstand zu bepflanzen und darauf zu erhalten.  
Das "Pflanzgebiet für Einzelbaum" ist mit einem standortgerechten, einheimischen, hochstammigen Laubbau auszuführen und dauerhaft zu erhalten.  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Wege, Spielanlagen sowie Anlagen zur Regenwasserentsorgung zulässig. Die Flächen behalten ein Leitungsrecht für offenes Regenwasser zugunsten der Allgemeinheit.  
Die vorhandene Walhecke entlang der Böschung ist zu erhalten und zu pflegen.  
In den Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind Anlagen für eine Regenwasserleitung und -versickerung vorzuziehen. Diese sind die Flächen naturnah zu bepflanzen und zu gestalten.  
Die Flächen behalten ein Leitungsrecht für offenes Regenwasser zugunsten der Allgemeinheit.  
Die liegende Fläche im Norden des Geltungsbereiches ist entsprechend einer geordneten Grünplanung naturnah (u. a. Regenwasserentsorgung heranzüchten, Wege und Spielanlagen sind zulässig).
- 6. Regenwasserbehandlung**  
Das anfallende Regenwasser von den Dachflächen ist in ein öffentliches Leitungsnetz zur Verankerung einzuleiten, sofern die wasserbautechnischen Bedingungen des Sanierungs- und Nutzung des Regenwassers zulässig sind.  
Das anfallende Regenwasser von den Straßenebenen ist vollständig in ein geschlossenes Leitungsnetz einzuleiten.
- 7. Versorgung**  
Anlagen für eine Nahwärmeversorgung, weitere Anlagen für eine zentrale Versorgung des Wohngebietes sowie für erneuerbare Energien sind im Allgemeinen Wohngebiet als Ausnahme zulässig.
- 8. Besondere Umweltschutzvorkehrungen**  
Die oberirdische Lagerung wasserführender Flüssigkeiten im Sinne von § 19 a WHG, § 2 Lagerbehälterverordnung sowie § 2 Wasserschutzgesetzverordnung sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 81 BauO NW

- 1. Gebäudehöhen, -gestaltung**  
Dreiecksgiebeln an der Außenkante des Gebäudes von überlappende Rückseite bis zur Schwelle des Dachstuhl darf bei einer Bauweise mit einem Giebelmaß der Höhe von 6,5 m nicht überschritten. Bei Gebäuden mit zwei Giebeln ist eine Dreiecksgiebelkonstruktion zulässig. Abweichungen hiervon sind bei zurückspringenden Gebäuden um das Maß der Konstruktion zulässig, wenn der Rücksprung in Gebäude 50 % der betroffenen Hausfront nicht übersteigt.  
Die Erdgeschosshöhe im Erdgeschossbereich ist in der "Abweichenden Bauweise" mindestens 1,5 m und höchstens 5,0 m, in der "Offenen Bauweise" mindestens 2,0 m über der Randhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen.  
Solaranlagen sind auf baulichen Anlagen grundsätzlich zulässig.
- 2. Dachbegrenzung**  
Dachflächen von baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 20° sind dauerhaft und vollflächig mit Pflanzen zu begrünen. Bauliche Anlagen oder Gebäude, die zu mehr als 70% verglast sind, bleiben hiervon ausgenommen.
- 3. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge**  
Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die gemäß der Bauordnung Nordrhein-Westfalen notwendig sind, müssen überdacht ausgeführt werden, sofern sie innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 4. Einliehdungen**  
Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur planische Einliehdungen zulässig.  
Entlang der öffentlichen Grünflächen und der Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind nur planische Einliehdungen und/oder Trockenmauerbau zulässig.
- 5. Besondere Bauweise am Rande des Wasserschutzgebietes Zone II**  
Innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen in einer besonderen Bauweise zu errichten. Die Dachflächen sind vollflächig mit Pflanzen zu begrünen.  
Ausnahmen hiervon können für Dachflächen mit Glasflächen sowie Solaranlagen gestellt werden.  
Die Nord- und Ostfassaden sind mit einseitigen Kletterpflanzen zu begrünen.  
Wege sind mit wassergebundener Decke oder offener Pflasterung auszuführen.  
Einliehdungen sind nur als Trockenmauerbau und/oder planische Einliehdungen zulässig.

Hinweise

- 1. Wasserrecht**  
Auf die besonderen Bestimmungen der Wasserschutzverordnung (Ersatzteil vom 12.04.1976) wird hingewiesen.  
Innerhalb der privaten Grundstücke im Wasserschutzgebiet Zone II sind gemäß § 5 Wasserschutzgesetzverordnung Ersatzteil insbesondere folgende Tatbestände verboten:  
Jede Bebauung, Anlagen von Schutz- und Abfallstellen, unschöne Düngung mit animalischen Stoffen (Ausbringen von Jauche, Gülle und Stallmist), ungeschickte Verwendung von Handabwässer, als Salz oder in flüssiger Form, das Bewässern (z. B. Vernebeln oder Vernebeln) von Hygiene- und sonstigen Wasser, die Anlage von Parkplätzen, das Vergraben von Tüpfeln.
- 2. Bodendenkmale**  
Bei Bodenergründungen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelbauten, aber auch Vergründungen und Verlagerungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, zu vermelden. Die Entdeckung ist als Werkzeuge nach einer Mitteilung, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverzüglich zu erhalten (§§ 7 und 8 Bodendenkmalgesetz).
- 3. Verkehrsflächen**  
Die Verkehrsflächen sollen zweckgerecht ausgebildet werden.  
Innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen, Baumplantagen und öffentliche Stellplätze anzulegen.
- 4. Grünflächen**  
Die privaten und öffentlichen Grün- und Gartenanlagen sind naturnah mit einheimischen Gehölzen zu gestalten.
- 5. Regenwasserentsorgung**  
Anfallendes Regenwasser von nicht überdachten Zufahrten ist auf die öffentlichen Verkehrsflächen zu leiten.
- 6. Kanalisation**  
Die Errichtung oder wesentliche Änderung von Kanalanlagen für die öffentliche Abwasserbeseitigung zugrunde liegende Planung bedarf einer Genehmigung gem. § 53 LWG. Beim Bau und Betrieb von Anlagen für die öffentliche Wasserabfuhr sind die §§ 48 LWG und 40 BauO NW zu beachten.
- 7. Fernmeldewesen**  
Den Fernmeldebetreibern ist der Beginn der Straßenarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterleitungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

Weitere Bestandteile dieses Bebauungsplanes

- Begründung und Erläuterung des Bebauungsplanes mit Anlagen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2553), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
- Baumutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 192), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung NW vom 26.06.1984 (IGV NW S. 478), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (IGV NW S. 457)
- Planzonenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (IGV NW S. 666/350 NW 2033)
- Wasserschutzgesetzverordnung (Ersatzteil vom 12.04.1976) der Wasserschutzverordnung "Greener Dam"
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz (LWG)

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen

- Vorhandene Wohn- und Geschäftsbauwerke mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze, Flurstücknummer
- Straßenbezeichnung
- Vorhandene Geländeform über Normalnull in cm
- Koordinatenkreuz
- Wasserschutzzone gemäß Wasserschutzgesetzverordnung (Ersatzteil)

Festsetzungen im Bebauungsplan gemäß § 9 BauGB

Planzeichenerklärung (siehe auch Textliche Festsetzungen)

**Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß  
GR 0,4 Grundflächenzahl  
GF 0,8 Geschälflächenzahl

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
O Offene Bauweise  
a Abweichende Bauweise, Gebäudehöhe max. 25,00 m  
Baugrenze

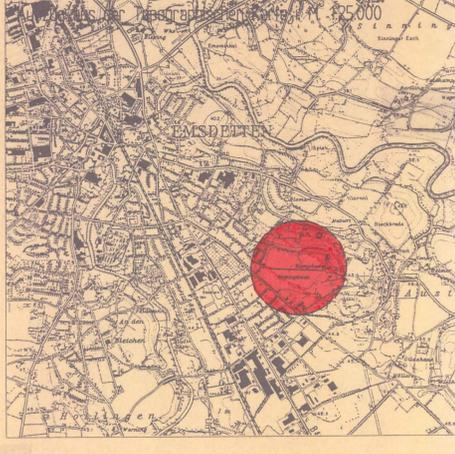
**Verkehrsflächen**  
Öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsbedingter Bereich

**Wasserwirtschaft**  
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen  
Schutzgebiet für Grundwasserentwässerung

**Grünflächen**  
Öffentliche Grünfläche  
Private Grünfläche  
Pflanzgebiet mit Wegen, Spielanlagen sowie Anlagen zur Regenwasserentsorgung  
Spielplatz

**Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur**  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern  
Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Walhecke  
Erhaltung- und Pflegegebiet für die vorhandene Walhecke  
Pflanzgebiet für Einzelbaum  
Erhaltung- und Pflegegebiet für Einzelbaum

**Sonstige Planzeichen**  
Fläche für eine besondere Bauweise am Rande des Wasserschutzgebietes Zone II  
Fläche für Garagen, Carports, Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Anlagen  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes



Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 25.06.1996 beschlossen.  
Emsdetten, den 01.08.1996  
gez. Meyer zu Altenschildesche  
Bürgermeisterin

Diese Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.  
Emsdetten, den  
Der Stadtdirektor  
in Vertretung  
Techn. Beigeordneter

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 25.06.1996 als Satzung beschlossen.  
Emsdetten, den 01.08.1996  
gez. Brüwer  
Ratsmitglied  
gez. Meyer zu Altenschildesche  
Bürgermeisterin  
gez. Gocke  
Schriftführer

Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 11 BauGB mit Verlegung vom Az. :  
genehmigt worden.  
Laut Verlegung vom Az. :  
wird die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.  
Münster, den  
Der Regierungspräsident  
im Auftrage  
Oberregierungsbaurät

Die Erteilung der Genehmigung dieser Änderung des Bebauungsplanes –  
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu dieser Änderung des Bebauungsplanes –  
wurde gemäß § 12 BauGB am 05.07.1996 ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.  
Die Änderung des Bebauungsplanes liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus.  
Emsdetten, den 01.08.1996  
gez. Meyer zu Altenschildesche  
Bürgermeisterin

Stadt Emsdetten **Bebauungsplan Nr. 21A Hörstingsheide West**

1. vereinfachte Änderung 24.03.1996  
2. vereinfachte Änderung 03.04.1996  
Bebauungsplan im Maßstab 1:1000

Aufgestellt:  
Emsdetten im Januar 1996

in Vertretung:  
Techn. Beigeordneter  
gez. Buschmeyer L.S.