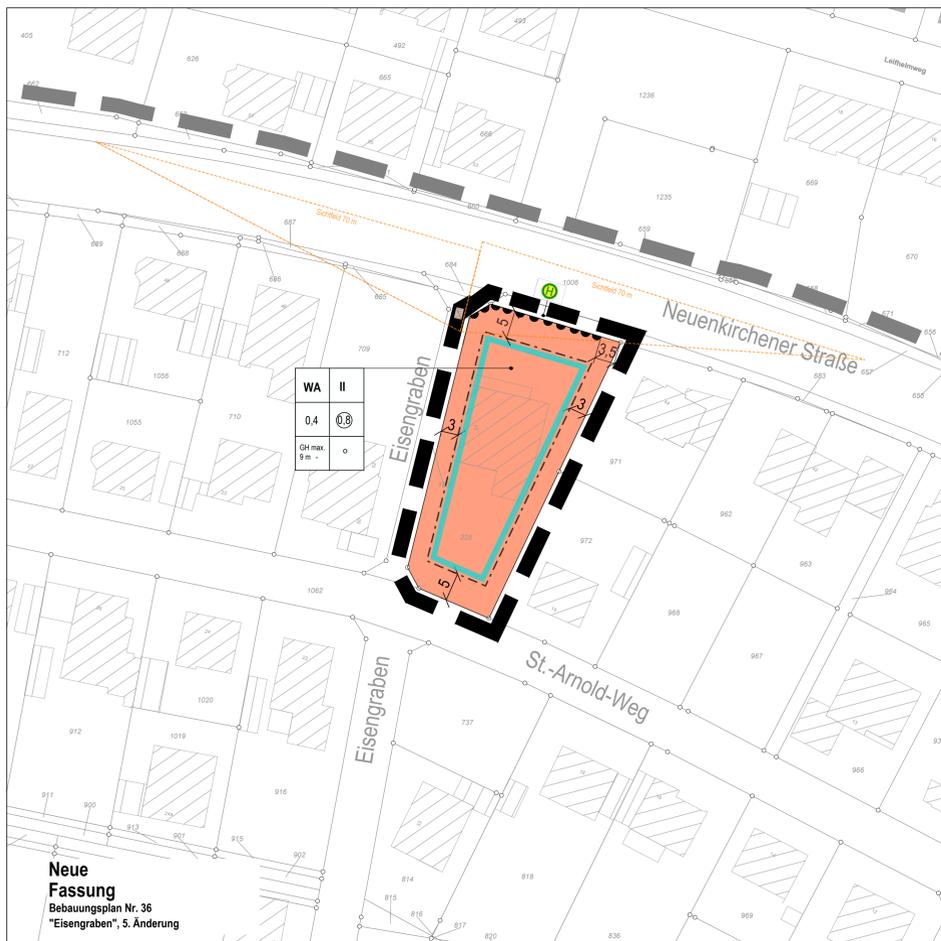
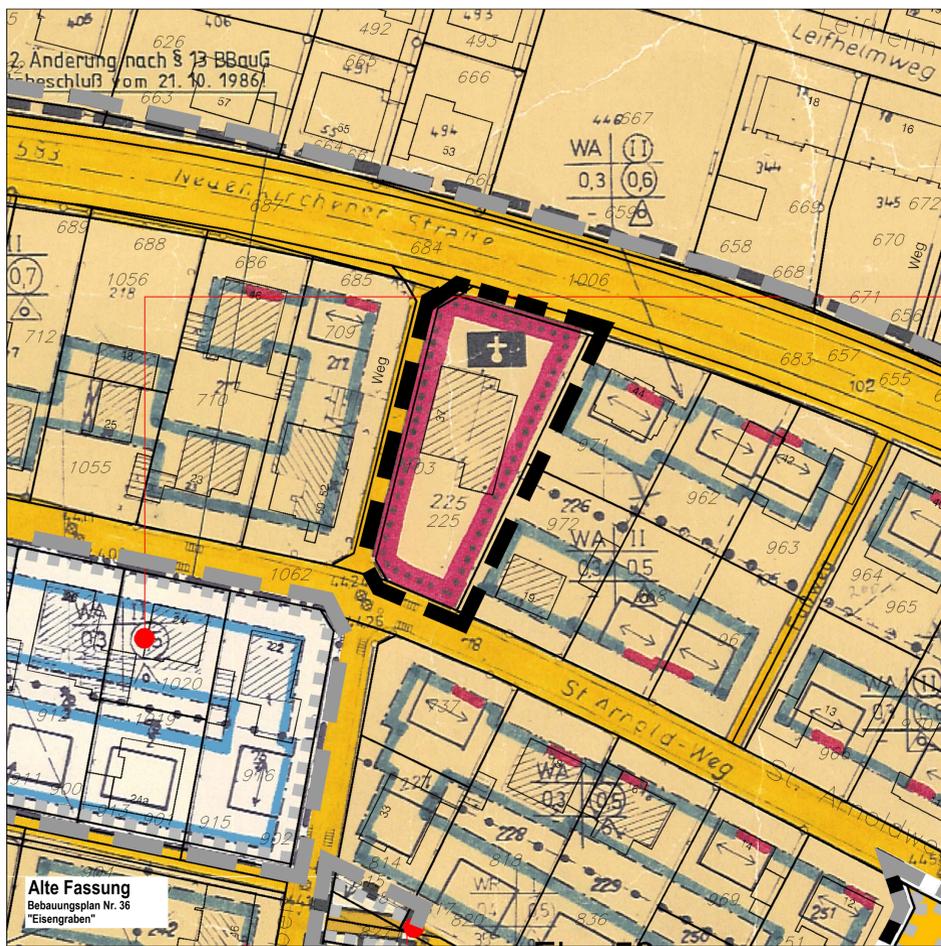


Bebauungsplan Nr. 36 "Eisengraben", 5. Änderung



Planzeichenerläuterung zur 5. Änderung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

- Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kirche

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

- Grundflächenzahl
- Geschosflächenzahl
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- maximale Gebäude-/Firsthöhe, z.B. 9,00

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

- offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36, "Eisengraben", 5. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 36, "Eisengraben"
- freizuhaltendes Sichtfeld

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
- vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
- Flurstücksgrenze - nummer
- Bemaßung in Meter
- Nutzungsschablone
- Bushaltestelle

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

4. 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 17. Februar 2011 ("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.

5. Freizuhaltende Sichtfelder gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (Sichtfelder gem. RASl 06) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,80 m und unter 2,50 m - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten.

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

1. Dächer

1.1 Dacheindeckungen
Bei geneigten Dächern mit einer Neigung über 5° sind Dacheindeckungen nur in den Farben schwarz, anthrazit und rot zulässig.

Dachbegrünungen (extensiv wie intensiv) sind zulässig.

1.2 Dachform / Dachneigung
Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.

1.3 Dachaufbauten

Bei geneigten Dächern mit einer Neigung über 5° dürfen Dachaufbauten (Gauben, Zwerggiebel etc.) maximal zwei Drittel der jeweiligen Dach- bzw. Trauflänge einnehmen und müssen von Ortsgiebeln einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Weiterhin müssen sie vom First einen Abstand von mindestens 1,0 m in der Höhe einhalten. Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss ebenfalls mindestens 1,0 m betragen. Bei zusammen gesetzten Baukörpern, wie auch bei gegeneinander gestellten Pultdächern muss der First des untergeordneten bzw. niedrigeren Gebäudeteiles um mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers bzw. höheren Gebäudeteiles liegen.

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 Sonnenenergieanlagen zulässig.

2. Fassaden

2.1 Doppelhäuser

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

2.2 Hausgruppen

Hausgruppen sind in ihrer Baustruktur in Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen sowie in ihren Gebäudehöhen einander anzupassen. Gleiches gilt auch für die Ausbildung der Dächer einschließlich ihrer Aufbauten.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen

Sich schützende Anlagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.

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 Bodengriffen 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 Bauarbeiten 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. 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.

4. BAUMSCHUTZ

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

5. BÄUME AUF PRIVATGRUNDSTÜCKEN

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

6. LÄRMIMMISSIONEN

Das Plangebiet ist mit Immissionen aus dem Verkehrsaufkommen der im Norden angrenzenden Landesstraße L 583 (Neuenkirchener Straße) vorbelastet. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße (Kreis Steinfurt bzw. Landesbetrieb für Straßenbau NRW) keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

7. EINSICHTNAHME IN DIE DER PLANUNG ZUGRUNDELIEGENDEN VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48262 Emsdetten - eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 36 „Eisengraben“, 5. 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

Die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf bei 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 % (GRZmax=0,5) überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserundurchlässig, z. B. mit breittufig 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).

2.2 Zahl der Vollgeschosse

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

Die Festsetzung von zwei Vollgeschossen darf durch den Umbau des ehemaligen Kirchengebäudes ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, wenn das äußere Erscheinungsbild des ehemaligen Kirchengebäudes weitgehend gewahrt bleibt.

2.3 Begrenzung der Gebäudehöhe

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

Für alle Gebäude ist die maximale Gebäudehöhe, bzw. bei geneigten Dächern die maximale Firsthöhe auf 9,0 m begrenzt.
Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden an der Hauptangangsseite liegenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und Oberkante der Atika (inkl. Absturzsicherung), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden an der Hauptangangsseite liegenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

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

3.1 Garagen und Carports müssen zu den Straßenbegrenzungslinien auf ihrer Zufahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
Stellplätze, Garagen und Carports müssen zu den Straßenbegrenzungslinien der Neuenkirchener Straße und des St.-Arnold-Wegs einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

3.2 Nebenanlagen sind nicht in der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien zulässig.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 12.03.2013 übereinstimmen.

Emsdetten, den 12.03.2013
gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieuer

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 20.06.2013 die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 09.07.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 18.10.2013

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

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 (2) Satz 2 i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.07.2013 bis 23.08.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) Satz 3 i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.

Emsdetten, den 18.10.2013

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

4. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 17.10.2013 diese Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 21.10.2013

gez. Moenikes
Bürgermeister

gez. I.A. Osterholt
Schriftführer

5. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 27 am 22.10.2013 in Kraft getreten.

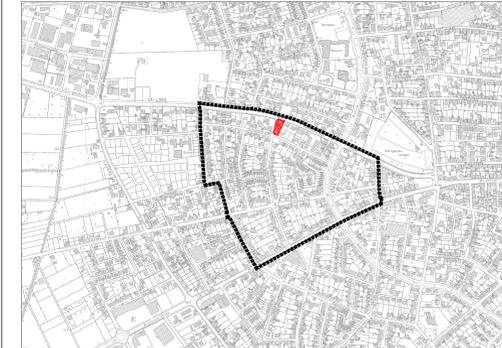
Emsdetten, den 24.10.2013

gez. Moenikes
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV NRW S. 142)

Übersicht Maßstab 1 : 10.000



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt - ST11/2006

Stadt
Emsdetten



Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48262 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922 -0
Fax: 02572 / 922 -199
E-Mail: stadt@emsdetten.de



Bebauungsplan Nr. 36 "Eisengraben", 5. Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	August 2013
Bearbeitet :	Sandra Math Simone Voss