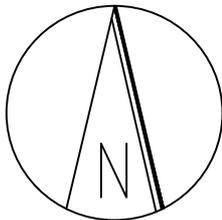


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt- Vermessungs- und Katasteramt- ,ST/1/2006

**Stadt
Emsdetten**



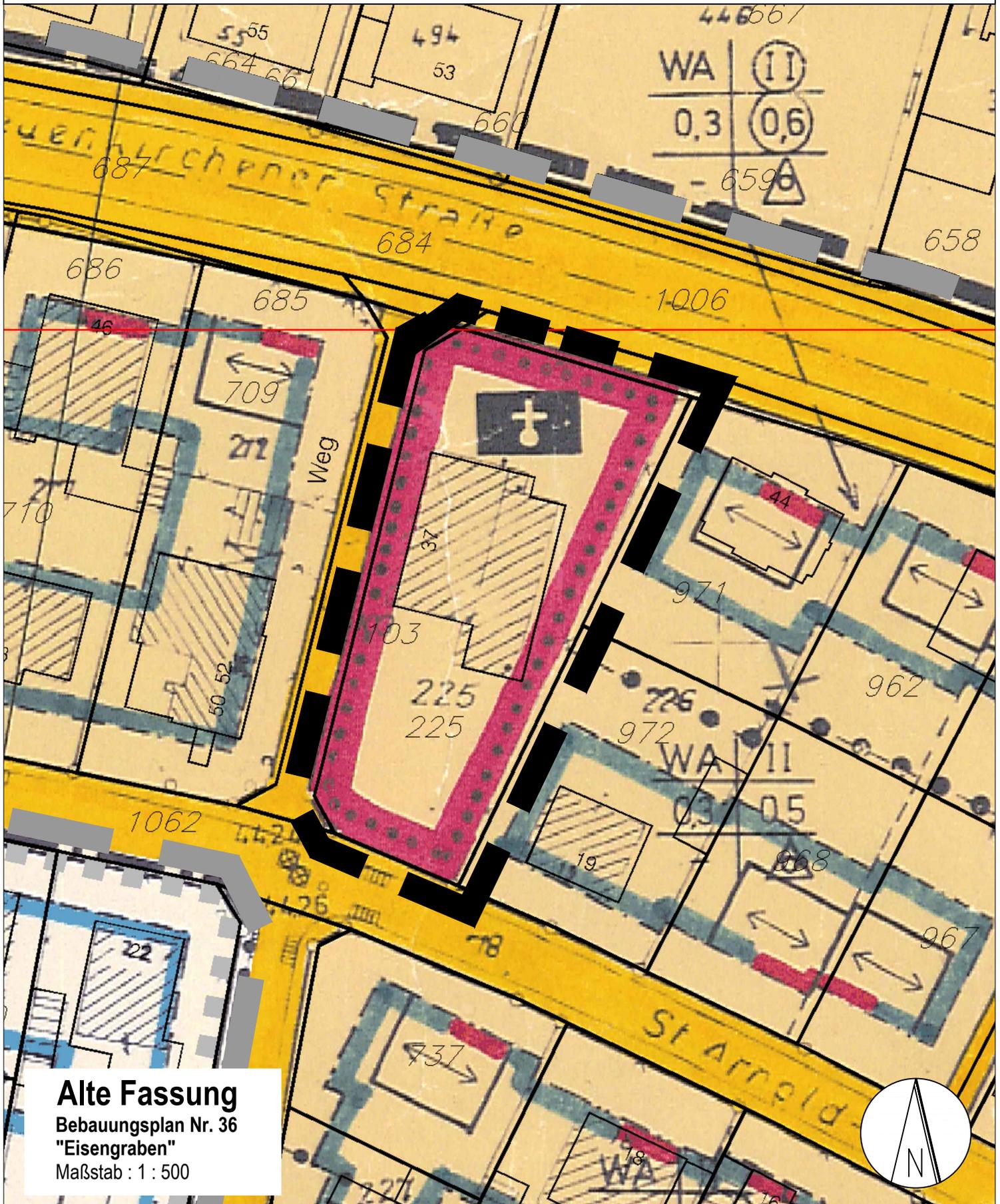
Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922 -0
Fax: 02572 / 922 199
E-Mail: stadt@emsdetten.de



Bebauungsplan Nr. 36 "Eisengraben", 5. Änderung

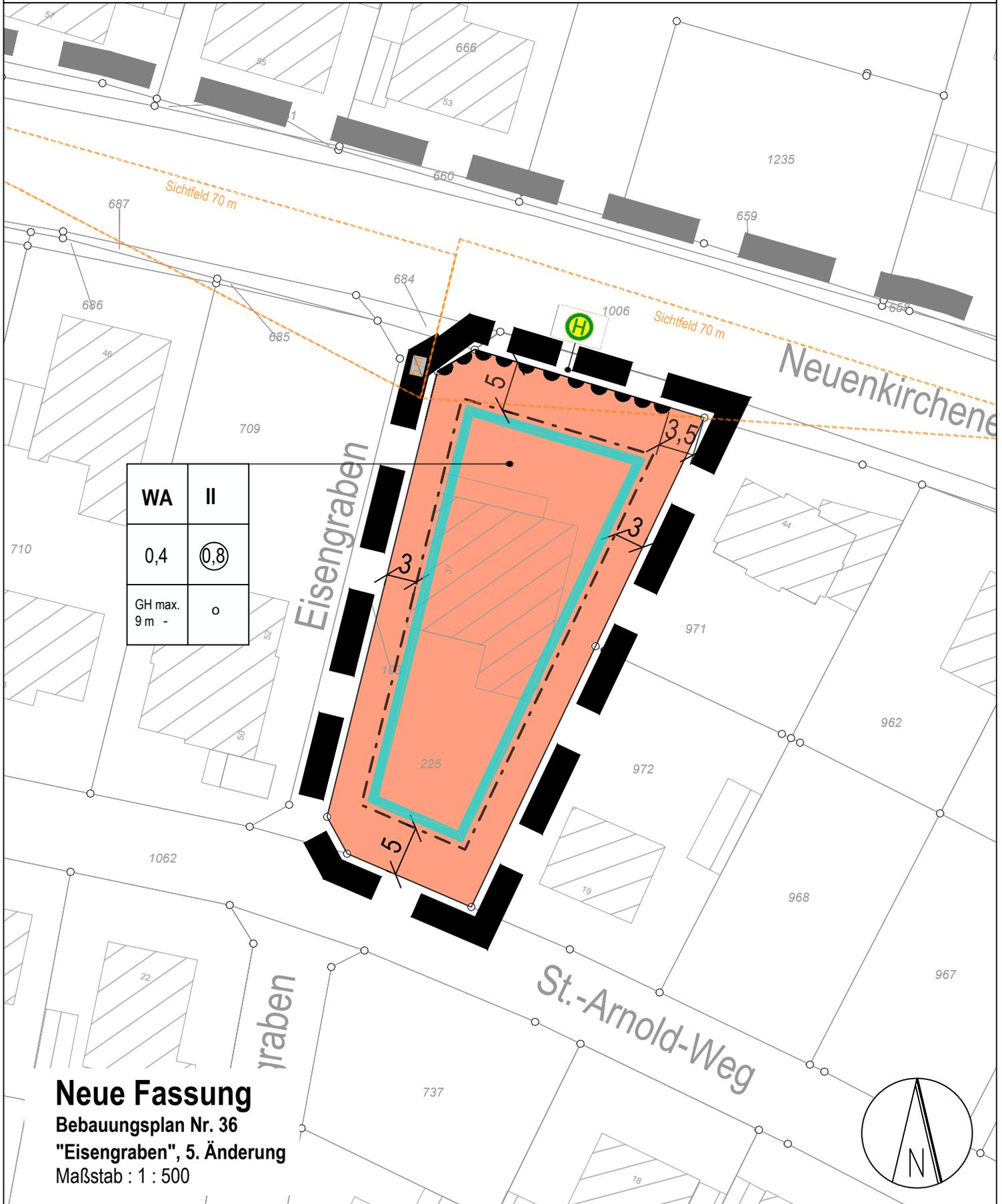
| | |
|------------------------|-----------------------------------|
| Maßstab : | 1 : 500 |
| Planungsstand : | Endfassung |
| Planung : | FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt |
| Stand : | August 2013 |
| Bearbeitet : | Sandra Math Simone Voss |

Bebauungsplan Nr. 36
"Eisengraben", 5. Änderung



Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 36
"Eisengraben"
Maßstab : 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 36
"Eisengraben", 5. Änderung



Neue Fassung
Bebauungsplan Nr. 36
"Eisengraben", 5. Änderung
Maßstab : 1 : 500

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



Geschoßflächenzahl



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

Planzeichenerläuterung zur 5. Änderung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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



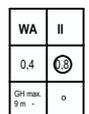
vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenze,- nummer



Bemaßung in Meter



Nutzungsschablone



Bushaltestelle

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 % ($GRZ_{max} = 0,5$) überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrassen 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 Haupteingangsseite liegenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

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

Bebauungsplan Nr. 36 „Eisengraben“, 5. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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.

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. RAST 06) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,80 m und unter 2,50 m - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten.

Bebauungsplan Nr. 36 „Eisengraben“, 5. Änderung

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

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, Zwerchgiebel etc.) maximal zwei Drittel der jeweiligen Dach- bzw. Trauflänge einnehmen und müssen von Ortsgängen 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 zusammengesetzten 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.

Bebauungsplan Nr. 36 „Eisengraben“, 5. Änderung

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

Örtliche Bauvorschriften

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

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

Sichtschützende 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 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. 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 Wurzelschuttmatten 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, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

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 (Baunutzungsverordnung - 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)