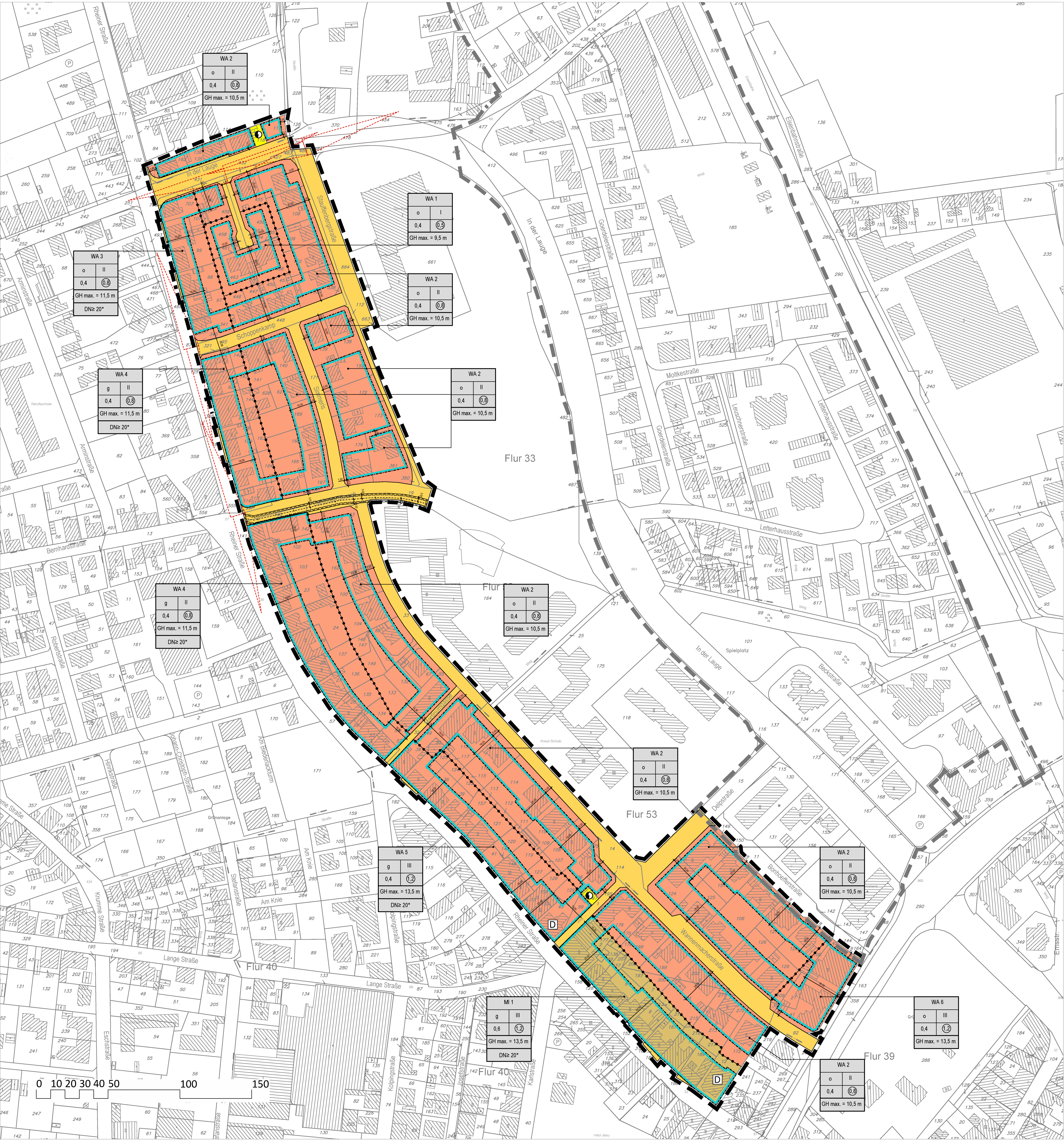


Bebauungsplan Nr. 12 T1, " Lauge ", 16. vereinfachte Änderung



Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB	
WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	
GH max.	maximale Gebäudehöhe
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl GRZ
0,9	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	
Baugrenze	
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise

Verkehrflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB	
	Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) Nr. 12, BauGB	
	Versorgungsfläche Elektrizität

Regelungen für den Denkmalschutz § 9 (8) BauGB	
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 T1 16, vereinfachte Änderung "Lauge"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 T1 Ursprungsplan "Lauge"
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Schildfeld für die Anfahrtsicht
	mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
DNez 20*	zulässige Dachneigung

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge	
	vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
	vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
	Flurstücksgrenze, -nummer
	Nutzungsschablone

RECHTSGRUNDLAGEN

- 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)
- 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)
- Planzeichenvorschrift 1990 (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 Gesetz vom 21. März 2013 (GV NRW S. 142)

Bebauungsplan Nr. 12 T1 „Lauge“,
16. vereinfachte Änderung

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 und 6 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 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiet (MI)
gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

- Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- Die nach § 5 Abs. 3 BauNVO außerhalb der nach Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- In dem festgesetzten Mischgebiet (MI 1) ist Einzelhandel mit zentralrelevanten Hauptsortimenten unzulässig. Das sind gem. "Emsdettener Sortimentsliste":

- Bücher, Schreibwaren
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte), Foto
- Haus- und Heimtextilien (einschl. Kurzwaren und Nähzubehör), Haushaltswaren (Glas, Porzellan, Keramik, Hausware), Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Optik
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Bauteilbedarf, Bölder, Rahmen
- Leuchten
- Akustik
- Musikinstrumente und Musikalien
- Jagdtartikel und Waffen
- Antiquitäten, Kunstgegenstände

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breittreffig verlegten Plaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasenflächen, Schotterrasen u.ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO).

2.2 Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf-, Gebäude- und Firsthöhen
i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.2.1 Gebäudehöhe
Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. Gemeinschaftsfläche (unterer Bezugspunkt gemessen in der Mitte der Fassade) und Oberkante der Attika (inkl. Absatzschürung).
Bei Pultdächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. Gemeinschaftsfläche (unterer Bezugspunkt gemessen in der Mitte der Fassade) und der Schwellhöhe der Außenwand mit der Dachhaut.
Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe als Gebäudehöhe zu bewerten. Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. Gemeinschaftsfläche (unterer Bezugspunkt gemessen in der Mitte der Fassade) und Oberkante des Firstes (obere Dachschürung).

2.2.2 Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. Gemeinschaftsfläche (Gebäudesockel) darf maximal 0,50 m über Oberkante der Randentlassung der Gehwege liegen, gemessen in Gebäudemitte.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Schildfeld)
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die im Plan gekennzeichneten Flächen (Schildfelder gem. RAS) sind von jeglicher Bebauung, Befestigung und Benützung über 0,80 m und unter 2,50 m von der Fahrbahnoberkante gemessen dauernd freizuhalten.

4. Leitungsrecht
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Die zeichnerisch festgesetzte Fläche des Leitungsrechtes (L) ist zugunsten der ThyssenGas GmbH zu belasten.

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

1. Fassaden

1.1 Material und Farbe
Für die Baugebiete WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und MI 1 sind die Fassaden der Hauptkörper mit Ziegeln zu versehen. Aus der Fassade vor- oder rückwärtig untergeordnete Bauteile sowie Staffelfassaden können ausnahmsweise in anderen Materialien zugelassen werden.
Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

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

2. Einfriedigungen entlang öffentlicher Flächen
2.1 Einfriedigungen: Vorgartentflächen sind von Einfriedigungen freizuhalten.
2.2 Geschlossene Einfriedigungen: Ausnahmsweise können sich schützende Anlagen bis zu einer Höhe von 2 m zugelassen werden. Diese Einfriedigungen müssen mind. einen Abstand von 40 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Sichtschützende Anlagen müssen zur Verkehrsfläche hin begrünt werden.

3. Dachform / Dachneigung
Für die Baugebiete WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 und MI 1 sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung $\geq 20^\circ$ zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung zu verwenden.

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 DSHG NRW).

2. Kampfmittelvorkommen
Wenn bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfertigung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

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

4. Nutzung regenerativer Energien
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Baugebiet zu erreichen:

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen westlich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenergieernutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

5. Einsichtnahme in die 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, 48262 Emsdetten - eingesehen werden.

6. 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 Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandschutzhochrisiken nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 11.09.2013 übereinstimmen.

Emsdetten, den 11.09.2013

gez. Barenkamp
Ordnungsbefehl Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 01.12.2011 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 06.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 18.10.2013

gez. J.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaufachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.07. bis 17.08.2012 und nochmals vom 17.07. bis 23.08.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. In diesen Zeiträumen wurden auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB befragt.

Emsdetten, den 18.10.2013

gez. J.A. Brunsiek
Städtischer Oberbaufachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 17.10.2013 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 21.10.2013

gez. Moenkes
Bürgermeister

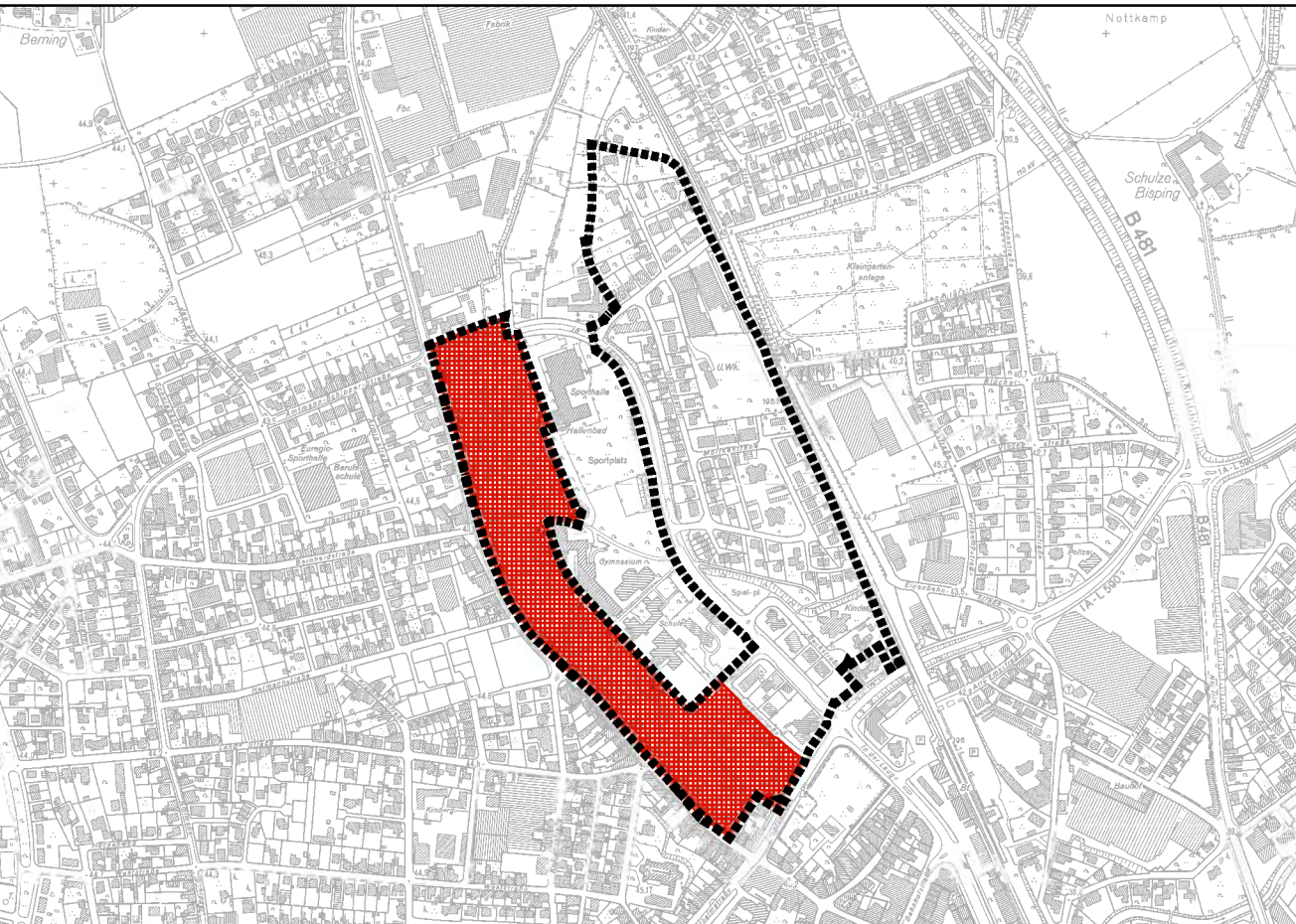
gez. J.A. Osterhoff
Schriftführer

5. Dieser Bebauungsplan 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. Moenkes
Bürgermeister

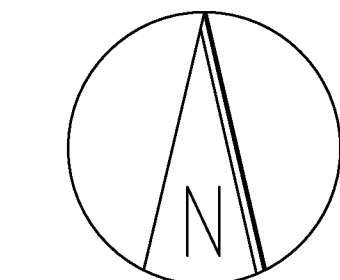
Übersicht Maßstab 1 : 10.000



© Geobasisdaten Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt, 5/11/2009



Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48262 Emsdetten
Telefon 02572/1922-0
Fax 02572/1922-19
E-Mail: stad@emsdetten.de



Bebauungsplan Nr. 12 T1 "Lauge", 16. vereinfachte Änderung	
Maßstab :	1 : 1000
Planungsstand :	Einfassung
Planung :	FD 81 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	September 2013
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Simone Voss