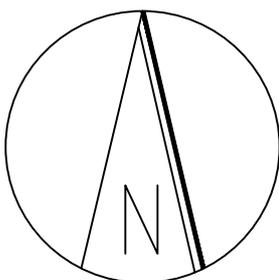


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt, ST/1/2006

**Stadt
Emsdetten**



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



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

Maßstab :	-
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	September 2013
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Simone Voss

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

 0,8 Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß

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

 Baugrenze

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr.11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

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

 Versorgungsfläche Elektrizität

Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

Regelungen für den Denkmalschutz § 9 (6) 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



Sichtfeld für die Anfahrsicht



mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

DN ≥ 20°

zulässige Dachneigung

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge



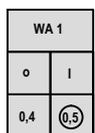
vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer



vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude



Flurstücksgrenze,- nummer



Nutzungsschablone

Bebauungsplan Nr. 12T1 „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

- (1) Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.
- (2) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO außerhalb der nach Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (3) In dem festgesetzten Mischgebiet (MI 1) ist Einzelhandel mit zentrenrelevanten 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, Hausrat), Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
 - Optik
 - Uhren, Schmuck
 - Spielwaren, Sportartikel
 - Orthopädische Artikel, Sanitätswaren
 - Bastelbedarf, Bilder, Rahmen
 - Leuchten
 - Akustik
 - Musikinstrumente und Musikalien
 - Jagdartikel und Waffen
 - Antiquitäten, Kunstgegenstände

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

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

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 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 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. Absturzsicherung).

Bei Pulldächern ist die Gebäudehöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. Gemeinschaftsfläche (unterer Bezugspunkt gemessen in der Mitte der Fassade) und der Schnittlinie 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 Dachabschlusskante).

2.2.2 Sockelhöhe

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

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfeld)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen (Sichtfelder gem. RAST) sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung 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.

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

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

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 Hauptbaukörper mit Ziegeln zu verblenden. Aus der Fassade vor- oder rückspringende untergeordnete Bauteile sowie Staffelgeschosse 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 Hauptbaukörper anzupassen.

2. Einfriedigungen entlang öffentlicher Flächen

2.1) Einfriedigungen: Vorgartenflächen sind von Einfriedigungen freizuhalten.

2.2) Geschlossene Einfriedigungen: Ausnahmsweise können sichtschützende 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 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 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. 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 Bebauungsgebiet zu erreichen.

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitestmöglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung 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 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.

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, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

Rechtsgrundlagen

Stand: Juni 2013

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), geändert
durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1551)
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
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 - 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)