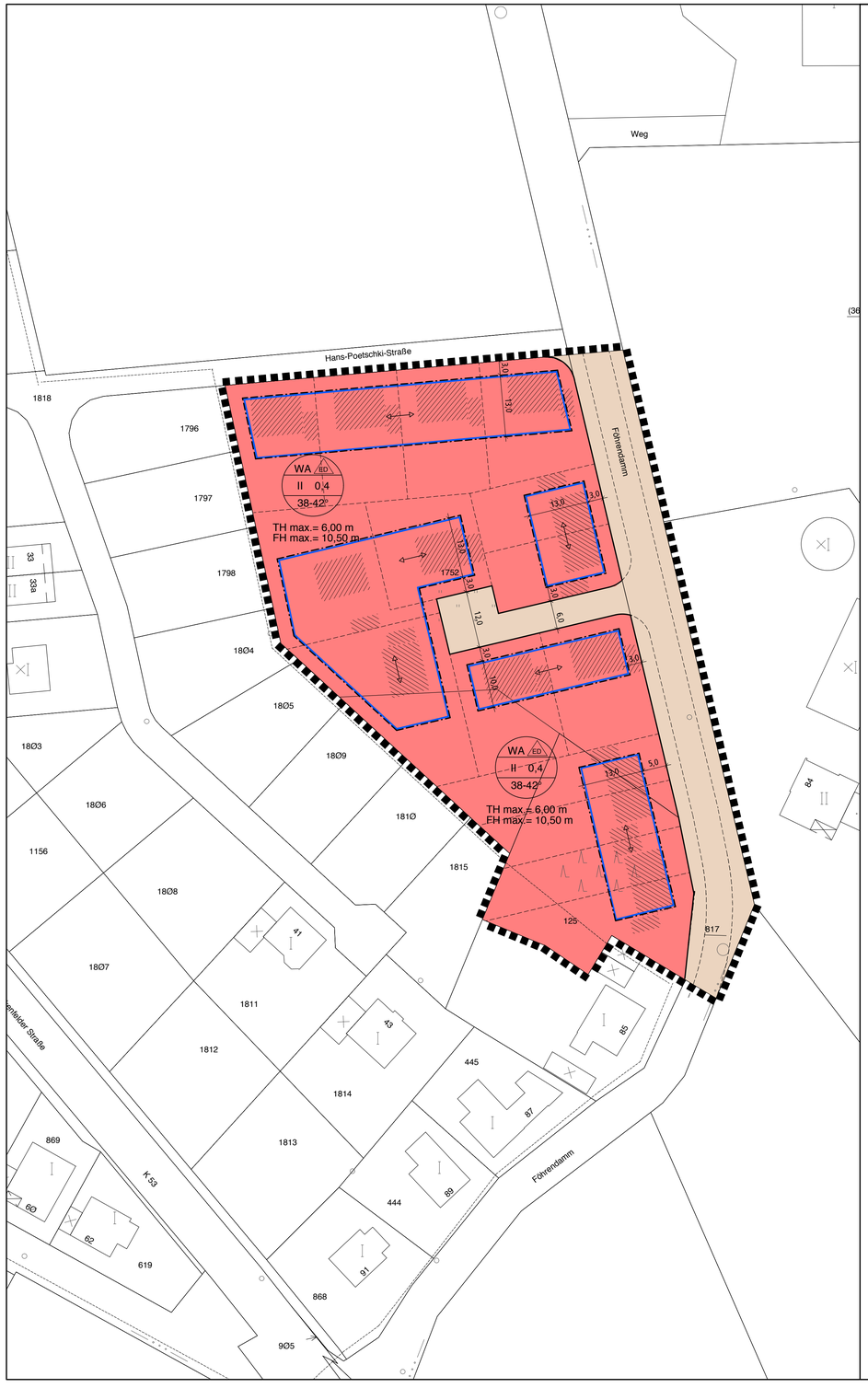


PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung A Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I I — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

F H max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung A Nr. 2

T H max = — Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung A Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED — Nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung A Nr. 4

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

1752 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Gebäude

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

38 - 42 ° — Dachneigung

RECHTSGRUNDLAGEN

Das **Baugesetzbuch (BauGB)** in seiner Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), ber. BGBl. 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. S. 2850)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256/SGV. NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439/SGV. NW 2129)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV NRW S. 254)

TEXT
A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe der Gebäude darf 10,50 m lotrecht gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstückseingrenzung zur Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Die Traufhöhe der Gebäude (Schnittlinie der Oberflächen von Außenwand und Dachhaut) darf 6,00 m lotrecht gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstückseingrenzung zur Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.

Die Sockelhöhe (OK Ergeschoß-Fußboden) darf 0,50 m lotrecht gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstückseingrenzung zur Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.

3. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

5. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Je 400 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Laubbaum zu pflanzen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Im Verlauf der Erschließungsstraße Föhrendamm ist beidseitig der Verkehrsfläche mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

Die entlang der Straße Föhrendamm innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche bestehende bodenständige Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. DACHFORM

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38-42° auszubilden, Krüppelwalmdächer sind mit Abwalmungen im Giebelbereich bis maximal 1,50 , lotrecht gemessen, zulässig. Garagen und Carports können auch mit Flachdach ausgebildet werden.

Dächer von Doppelhaushälften sind mit derselben Dachneigung auszubilden.

2. DACHEINDECKUNG

Die Dächer sind mit roten, braunen, schwarzen oder anthrazitfarbenen unglasierten Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Zulässig sind ökologische und / oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

3. DACHAUSBILDUNG

Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf max. die Hälfte der Traufbreiten der zugehörigen Dachflächen betragen. Diese müssen vom Ortgang (Dachrand am Giebel) einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

4. AUSSENWANDFLÄCHEN

Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Für untergeordnete Teilflächen dürfen andere Materialien verwendet werden.

Für die Außenwandflächen von Doppelhaushälften sind einheitliche Materialien und Farben zu verwenden.

Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten.

5. EINFRIEDUNGEN

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecke (z.B. Hainbuche) zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind Zäune zulässig, wenn diese in die Hecke integriert oder grundstücksseitig hinter der Hecke errichtet werden.

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 (Tel. 02541/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. GERUCHSIMMISSIONEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit Gerüchen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorbelastet. Der Immissionswert für Wohngebiete (gem. Geruchsimmissionsrichtlinie 0,10) wird nicht überschritten.

VERFAHRENSHINWEISE

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Stand der Planunterlage:
Emsdetten, den 15.06.2004

Öffentlich best. Verm. Ing.
gez. Barenkamp

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 18.09.2003 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 65 A "Südlich Hans-Poetschki-Straße" aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 25.09.2003 ortsüblich bekanntgemacht.
Emsdetten, den 15.06.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Dodenhoff

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.10.2003 bis 24.10.2003 stattgefunden.
Emsdetten, den 15.06.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Dodenhoff

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.03.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung öffentlich auszulegen.
Emsdetten, den 15.06.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Dodenhoff

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2004 bis einschließlich 19.04.2004 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.03.2004 ortsüblich bekanntgemacht.
Emsdetten, den 15.06.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Dodenhoff

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.
Emsdetten, den 15.06.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Dodenhoff

Der Rat der Stadt Emsdetten hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 25.05.2004 über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 65 A "Südlich Hans-Poetschki-Straße" mit der Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 15.06.2004

Bürgermeister — Schriftführer
gez. Moenikes — gez. Osterholt

Der Satzungsbeschluss ist am 13.07.2004 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Emsdetten, den 15.07.2004

Bürgermeister
gez. Moenikes

Der Rat der Stadt Emsdetten hatte am 25.05.2004 den Bebauungsplan Nr. 65 A "Südlich Hans – Poetschki - Straße" mit dazugehöriger Begründung und mit Ausnahme des Grundstückes Flur 66, Flurstück Nr. 125 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen (Teilfläche 1).
Der Rat der Stadt Emsdetten hat nun am 15.03.2005 das zuvor ausgenommene Grundstück, Flur 66, Flurstück Nr. 125, des Bebauungsplanes Nr. 65 A "Südlich Hans – Poetschki - Straße" (Teilfläche 2) mit der Begründung als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 15.08.2006

Bürgermeister — Schriftführer
gez. Moenikes — gez. Osterholt

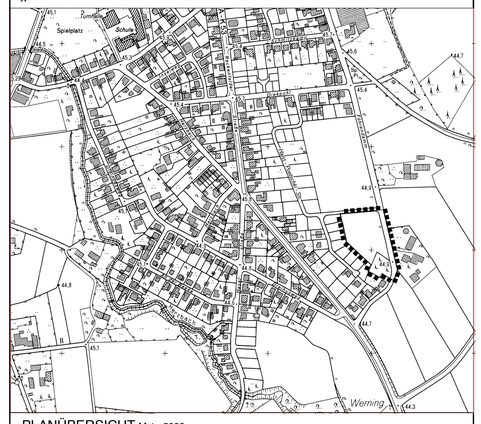
Der Satzungsbeschluss für die 2. Teilfläche ist am 11.04.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan (Teilfläche 2) in Kraft.
Emsdetten, den 15.08.2006

Bürgermeister
gez. Moenikes

Stadt Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 65 A

„Südlich Hans-Poetschki Strasse“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Aug. 2006	
PL^{GR}	93 x 60	
BEARB.	VI.	
M.	1 : 500	0 5 10 15 20 30 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER — PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088