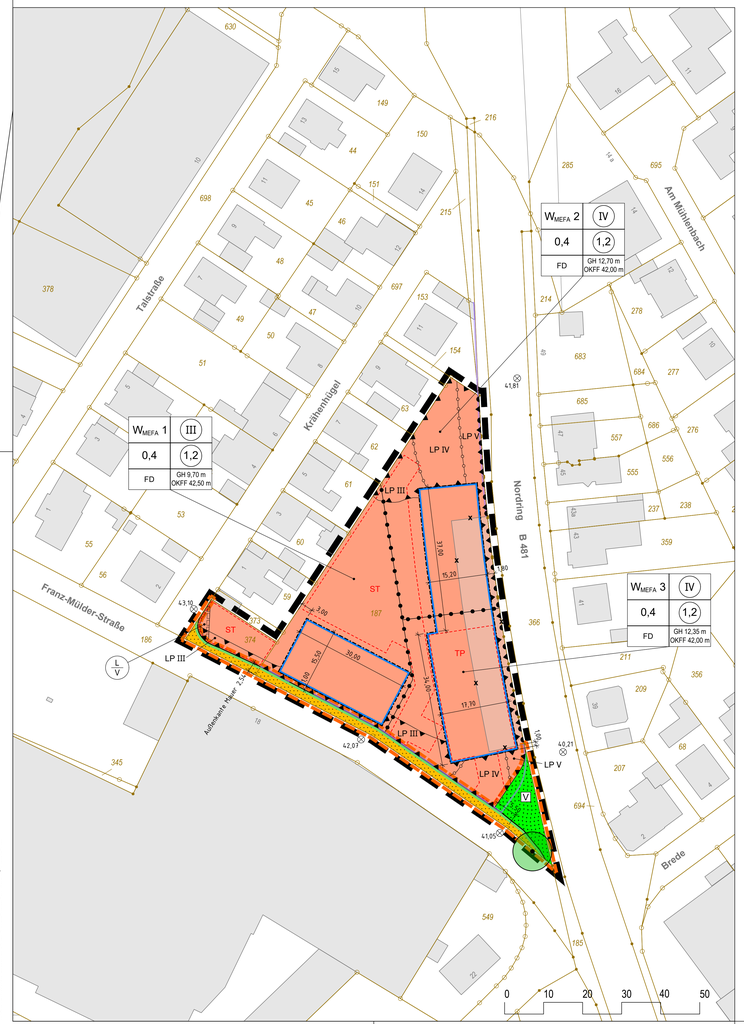
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 4
"Franz-Mülder-Straße / Nordring"



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- W_{MEFA} — Baugebiet für Mehrfamilienhäuser

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- (1,2) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (IV) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- GH — Gebäudehöhe in Meter über OKFF (maximal)
- OKFF — Oberkante Fertigfußboden in Meter über NHN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- V — Grünflächen (öffentlich): Verkehrsgrünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- Erhaltung Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- ST — Stellplätze für Kfz, Fahrradabstell- und Müllentsorgungsanlagen mit ihren Zuwegungen
- TP — Tiefparkebene für Kfz und Fahrräder mit ihren Zuwegungen
- L V — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LP) gemäß DIN 4109
- LP V — Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 12 Abs. 4 BauGB)

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- 000 — Flurstücksgrenze, -nummer
- 42,03 — Höhe Kanaldeckel mit Höhenangabe in Meter über NHN (Die exakte Höhe ist bei Bedarf örtlich zu prüfen)
- x — abzubrechende Gebäude
- bestehende Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **Art der baulichen Nutzung**
   gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
   1.1. In dem mit W_{MEFA} gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohnnutzungen zulässig. Ausnahmsweise können folgende Nutzungen als nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden: Carsharing, Strom- und Wärmeversorgung mit Hilfe von Photovoltaik- und Solarkollektoranlagen sowie Blockheizkraftwerken.
   1.2. In dem mit W_{MEFA} 1 gekennzeichneten Baugebiet sind Wohneinheiten i. S. d. § 9 (1) Nr. 7 BauGB mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herzustellen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**
   gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 19 BauNVO
   2.1. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und Oberkante Attika (oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade der Hauptersorgungsseite. Die festgesetzten maximalen Höhen der Baukörper aus bautechnisch bedingten Anforderungen um bis zu 1,0 m unterschritten werden.
   2.2. Die festgesetzten maximalen Höhen der Baukörper können ausnahmsweise für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen, Aufzuganlagen) sowie für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (ohne Flächenbeschränkung) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
   2.3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

3. **Stellplätze und Nebenanlagen**
   gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO
   3.1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der mit ST (Stellplätze) oder TP (Tiefparkebene) gekennzeichneten Bereiche zulässig.
   3.2. Nebenanlagen (wie Fahrradabstellanlagen, Abfallsammelanlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4. **Pflanzmaßnahmen**
   gem. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB
   4.1. Entlang der Straße Nordring sind grenznah im Abstand von 15 bis 20 m säulenförmige Gehölze zu pflanzen.
   4.2. Der als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

5. **Niederschlagswasserableitung**
   gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW
   Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entsiedelung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)" in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

6. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
   gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
   6.1. In den mit Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Betterräumen:

Lärmpegel-bereich	„maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)	
		Büroräume	Wohn- und Schlafräume
III	61 - 65	30	35
IV	66 - 70	35	40
V	71 - 75	40	45

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

6.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume / Räume, die auch zum Schlafen genutzt werden), die nur über eine zum Nordring oder zur Franz-Mülder-Straße orientierte Belüftung verfügen, sind in den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Bereichen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Nachtzeit durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen.

6.3. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

7. **Zufahrtsbeschränkung**
   gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
   Zwischen dem Nordring (B 481) und dem Baugebiet für Mehrfamilienhäuser (W_{MEFA} 2) sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

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

1. Die an der nordöstlichen Grenze vorhandene Grundstückseinfriedung (Mauer) ist zu erhalten oder durch eine gleich hohe neue Mauer zu ersetzen.
2. In den Baugebieten sind sämtliche Baukörper mit Flachdach (FD) zu versehen.
3. Werbeanlagen sind innerhalb der Baugebietsflächen nicht zulässig.
4. Satellitenempfangsanlagen sind innerhalb der Baugebiete nicht zulässig. Ausnahmsweise sind derartige Anlagen zulässig, wenn sie auf dem Dach angebracht werden und als Gemeinschaftsanlage für das jeweilige Wohngebäude dienen.

Sonstige Planzeichen gestaltgebender Art

FD Flachdach

HINWEISE

1. **Archäologie**
   Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

   Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

   Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. **Kampfmittel**
   Es liegen Hinweise auf Kampfmittelvorkommen im Plangebiet vor. Vor Baumaßnahmen ist eine Detektion der Flächen durchzuführen.

   Wenn bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. **Bodenkontaminationen**
   Untersuchungen haben im Planbereich Auffüllungen bis zu einer Stärke von 1 Meter unter Geländeoberkante gezeigt. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist das anstehende Auffüllungsmaterial gemäß der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen" einzustufen. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist daher in den folgenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

   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, Frau Hakenes (Tel.: 02551 / 69-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. **Geologie**
   Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten un vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

5. **Artenschutz**
   Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig.

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

7. **Gehölzbestand**
   Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Baumes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronentraufbereiche mittels standfestem Bauzaun (bzw. Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u. ä. ist zu vermeiden.

8. **Versorgungsanlagen**
   Versorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Dabei ist das DVGW- Merkblatt GW125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.

   Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbauzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von max. 48 m³/h bereitgestellt werden.

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

9. **Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden 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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 17.05.2018 übereinstimmen.

   Emsdetten, den 11.04.2019

   gez. Hildebrandt
   Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Rat der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 12.04.2018 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

   Der zuvor genannte Beschluss ist am 19.04.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Emsdetten, den 12.04.2019

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

3. In der Zeit vom 27.04.2018 bis 18.05.2018 konnte sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2018 gem. § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, die Planungsabsichten unter Berücksichtigung der von ihnen zu vertretenden Belange zu prüfen sowie vorliegende umweltbezogene Informationen mitzuteilen und ihre Stellungnahmen bis zum 18.06.2018 abzugeben.

   Emsdetten, den 12.04.2019

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

4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.12.2018 bis 28.01.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

   Emsdetten, den 12.04.2019

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

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 09.04.2019 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

   Emsdetten, den 24.04.2019

   gez. Moenkes
   Bürgermeister

   i.A. gez. Osterholt
   Schriftführer

6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2019 der Stadt Emsdetten am 29.04.2019 in Kraft getreten.

   Emsdetten, den 02.05.2019

   gez. Moenkes
   Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
4. **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018)**
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 411-458), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Übersicht M. 1:10.000

© Geobasisdaten: Land NRW / Kreis Steinfurt (2018) Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

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

Stadt Emsdetten

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP Nr. 4 "Franz-Mülder-Straße / Nordring" Blatt 1 von 2 - Planzeichnung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Datum :	08.04.2019
Bearbeitet :	

Beratung • Planung • Baueitung
Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org
Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org
PLANUNGSBÜRO HAHM

1320x594