

## Zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Planzeichenerklärung

### Art der baulichen Nutzung

- WA<sub>1</sub>** Allgemeines Wohngebiet mit der Fußnote 1  
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.1
- GE<sub>1</sub>** Gewerbegebiet mit der Fußnote 1  
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.2

unzul. Abstandsklassen I-VII  
unzulässige Abstandsklassen gem. Abstanderlass 1998  
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 b)

unzul. Abstandsklassen I-VII\*  
unzulässige Abstandsklassen gem. Abstanderlass 1998  
unter Berücksichtigung des § 1 (10) BauNVO  
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 c) + f)

### Betriebswohnungen zulässig

- Flächen, in denen Betriebswohnungen allgemein zulässig sind,  
siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.2 a)

### Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 Grundflächenzahl: z.B. 0,4

I-II Zahl der zulässigen Vollgeschosse

max. 2 Whg. Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude  
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.5

### Bauweise, Baulinie, Baugrenzen, überbaubare Flächen

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen über 50 m  
Siehe Textliche Festsetzung Nr. 1.1.3
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze, überbaubare Fläche

### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinien
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

### Grünflächen

- private Grünfläche

### Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Pflanzgebiet für eine neue Laubhecke,  
s. Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.6 c)
- Pflanzgebiet für einen neuen Laubbaum,  
siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.6 d)
- Erhaltung der bestehenden Laubbäume,  
siehe Textliche Festsetzungen Nr. 1.1.6 b)

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des Bebauungsplanes
- Flächen, bei deren Nutzung passive Lärmschutzmaßnahmen zu beachten sind  
(mit Angabe des Lärmbereiches), siehe Textliche Festsetzung 1.1.7
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
oder ein Verdacht hierfür besteht, siehe Textliche Festsetzung 1.1.8
- Alltagsverdachtsfläche 1, Textilwerk Emsdetten, ehem. Werk II  
(ISAL-Nr. 21/381/1778), siehe städtebauliche Begründung
- Bodenbelastungsverdachtsfläche 2, Fa. Robert,  
siehe städtebauliche Begründung
- Alltagsverdachtsfläche 3, ehem. chem. Reinigung Wermert  
(ISAL-Nr. 08/381/66), siehe städtebauliche Begründung
- Alltagsverdacht im Bereich von Anschlütungen,  
siehe städtebauliche Begründung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Hauptfritrichtung,  
siehe Textliche Festsetzung II. 2.1 e)

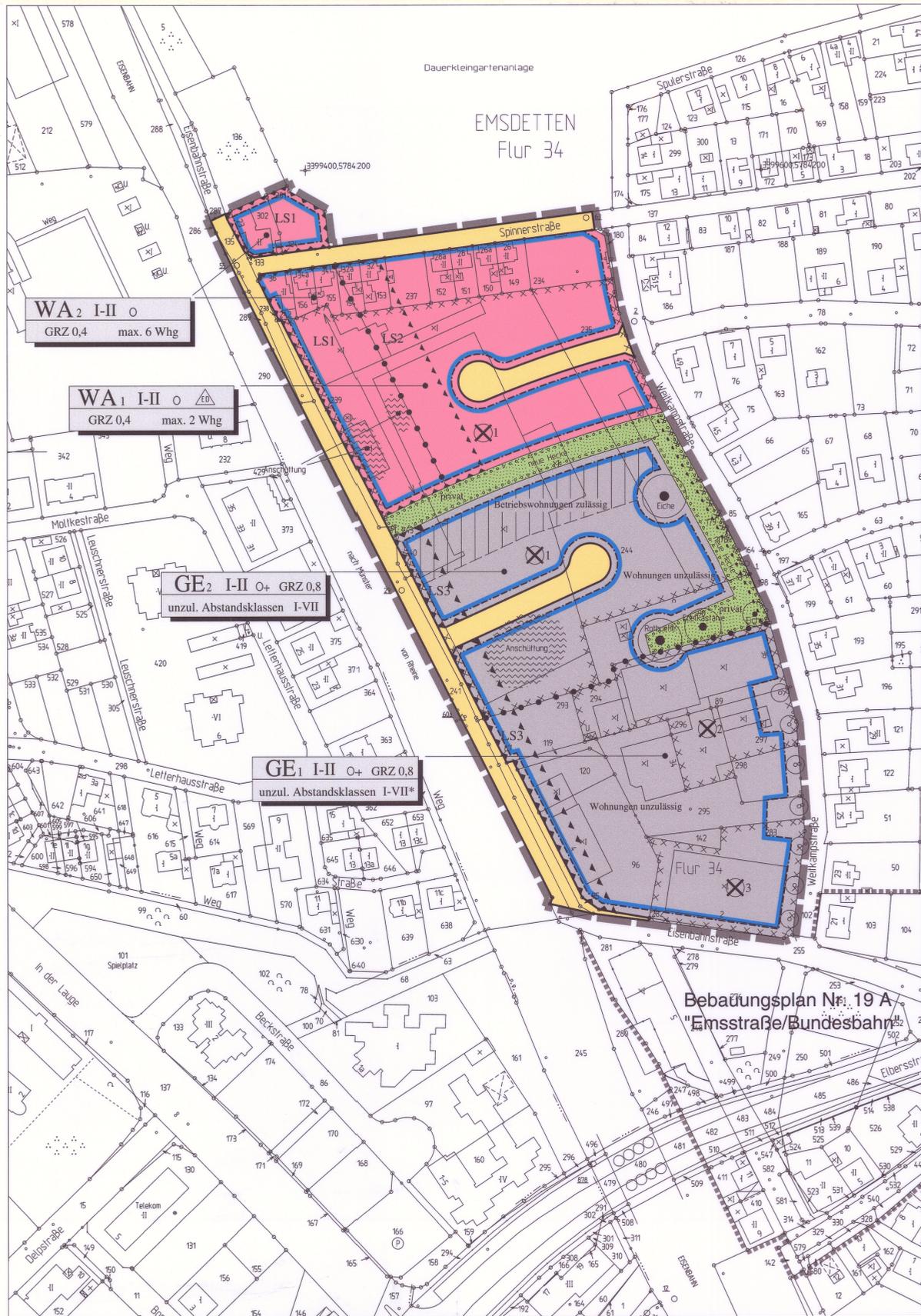
### Bestandsdarstellungen Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Wohngebäude mit Zahl der vorhandenen Vollgeschosse
- vorhandene Wirtschaftsgebäude, Garagen
- Flurbezeichnung
- Flurstücksgrenze, -nummer
- Grenze anderer Bebauungspläne

### VI. Pflanzliste

Pflanzabstand: 1,5 m Reihenabstand mit versetzter Pflanzung: 1 m

Gehölzarten und Qualitäten:	Hei, 2xv. oB.	80-100
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Hei, 1xv. oB.	100-125
Stieleiche (Quercus robur)	Hei, 2xv. oB.	150-200
Schwarzkie (Ainus glutinosa)	Hei, 2xv. oB.	125-150
Moorbirke (Betula pubescens)	Hei, 2xv. oB.	125-150
Sandbirke (Betula pendula)	Hei, 2xv. oB.	125-150
Faulbaum (Rhamnus frangula)	Str. 2xv.	100-150
Grauweide (Salix cinerea)	Str. 2xv.	80-100
Hassel (Corylus avellana)	Str. 2xv.	100-150
Hundsrose (Rosa canina)	Str. 2xv.	100-150
Ohrwiede (Salix aurita)	Str. 2xv.	80-100
Salweide (Salix caprea)	Str. 2xv.	80-100
Schneeball (Viburnum opulus)	Str. 2xv.	100-150



## I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

### 1.1 Art der baulichen Nutzung in den Allgemeinen Wohngebieten

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

### 1.2 Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten

a) In den Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig, ansonsten sind diese Wohnungen, auch ausnahmsweise, unzulässig.

b) In den Gewerbegebieten sind keine Betriebe der Abstandsklasse I - VII gemäß Abstandsliste 1998 sowie Vergnügungstätigkeiten; Betriebe der Abstandsklasse VII sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Einhaltung der Wohnwertrichtigkeit nachgewiesen wird.

c) In den vorhandenen Gewerbebetrieben, die die vorhandenen Wohnbebauungen schon derzeit durch Geruchsemissionen belasten, sind Erweiterungen nur ausnahmsweise unter Nachweis der Einhaltung der bisherigen Geruchsemissionen zulässig. Ansonsten werden gem. § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung dieser bestehenden Anlagen allgemein zugelassen.

d) In den Gewerbegebieten sind keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe zulässig.

e) In kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben sind folgende Sortimente unzulässig:

- Oberkleidung, Wäsche, und sonstige Textilien.
- Drogerieartikel,
- Schuhe und Lederwaren,
- Spielwaren und Bastelartikel,
- Schreibwaren, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Uhren- und Schmuckwaren,
- Haushaltswaren, Glas- und Porzellanwaren,
- Haus- und Heimtextilien
- Schnittblumen
- Optik- und Fotoartikel,
- Musikalien, Schallplatten, CD's etc.,
- kleinteiliges Einrichtungszubehör, Schnittblumen,
- Elektrohaushaltsgeräte (Klein- und Großgeräte),
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik,
- Sportartikel, Sportgeräte (exklusiv Fahrräder),
- Tiere, Tierhaltung sowie Zoartikell

f) In dem Gewerbegebiet mit der Fußnote 1 (GE<sub>1</sub>) sind in den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben Erweiterungen der Verkaufsflächen für die unter e) aufgeführten Sortimente nur ausnahmsweise unter Nachweis der Verträglichkeit für den innerstädtischen Einzelhandel zulässig. Ansonsten werden gem. § 1 (10) BauNVO Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung dieser bestehenden Anlagen allgemein zugelassen. Für die übrige Fläche des Bebauungsplans gelten die Sätze 1 und 2 nicht.

### 1.3 Bauweise

In den Gewerbegebieten dürfen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen.

### 1.4 Garage und Nebenanlagen

Geschlossene sowie offene Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Stellplätze auch außerhalb zulässig.

### 1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

In dem Allgemeinen Wohngebiet 1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohneinheiten zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet 2 sind je Wohngebäude höchstens 6 Wohneinheiten zulässig. (1 Doppelhaus = 2 Wohngebäude).

### 1.6 Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- a) Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein bodenständiger, heimischer, großkroniger Laubbaum fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- b) Die gemäß Planzeichnung als erhaltenwert festgesetzten Einzelbäume und Hecken sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei Abgang arglich zu ersetzen. (Siehe auch "Kennzeichnung und Hinweise").
- c) Die Festsetzungen in der Planzeichnung zur Anpflanzung von Hecken sind durch standortgerechte, einheimische Strauchgehölze in einem 10 m breiten Streifen mit einem Pflanzabstand von 1 x 1,5 m vollflächig zu bepflanzen, zu sichern, zu pflegen und bei Abgang arglich zu ersetzen. Eine Gelände-Aufwalmung mit einer Höhe von 1,00 m ist dabei auszuführen. (Siehe auch "VI. Pflanzliste")
- d) Pkw-Stellplatzanlagen gem. § 47 BauO NRW mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit mind. einem großkronigen, hochstämmigen Laubbaum je 6 Stellplätze im Stellplatzbereich zu bepflanzen.

### 1.7 Passive Lärmschutzmaßnahmen

In Allgemeinen Wohngebieten und in den Gewerbegebieten sind für Wohnräume, Wohnzimmern, Schlafräume, Übernachtungsräume, Büro- und Praxisräume, Unterrichts- und Aufenthaltsräume sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. Fw, res) durch die Außenbauteile (Wandanteile, Fenster, Lüftung, Dächer, Dachfenster etc.) einzuhalten:

#### In den Bereichen LS1 und LS2:

a) **Lärmpegelbereich IV:** erf. Fw, res = 40 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen im Bereich LS1, wenn die Fassadenseiten der Bahnhalle direkt zugewandt sind.

b) **Lärmpegelbereich III:** erf. Fw, res = 35 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen im Bereich LS1, wenn die Fassadenseiten 90° bis 150° von der Bahnhalle abgewandt sind sowie für Aufenthaltsräume von Wohnungen im Bereich LS2, wenn die Fassadenseiten der Bahnhalle direkt zugewandt sind.

c) Für Aufenthaltsräume von Wohnungen, die auf der Gebäuderückseite von der Bahnhalle abgewandt gelegen sind, ergeben sich keine besonderen Auflagen.

d) Auf den Fassadenseiten, die der Bahnhalle direkt zugewandt sind, sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schalldämmte Lüftungssysteme erforderlich, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassade nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Lüftung über die lärmabgewandte Fassadenseite oder durch mechanische Lüftungssysteme zu ermöglichen.

e) Für jede Wohnung ist mindestens ein schützenswerter Freibereich Gartenterrasse oder Balkon auf die der Bahnhalle abgewandten Seite (Ostseite) des jeweiligen Gebäudes zu orientieren.

#### Im Bereich LS3:

**Lärmpegelbereich IV:** erf. Fw, res = 35 dB für Büro- und Praxisräume, Unterrichts- und Aufenthaltsräume sowie für ähnliche schutzbedürftige Räume, wenn die Fassadenseiten der Bahnhalle direkt zugewandt sind.

### 1.8 Altlastensanierung

In der Altlastverdachtsfläche 1 sind jegliche Veränderungen oder Abrucharbeiten der bestehenden baulichen Anlagen erst nach Vorlage eines detaillierten Sanierungskonzeptes und Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Insbesondere die dargestellten Flächen mit Anfüllungen sind auf Kontaminationen zu prüfen.

## II. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

### 2.1 Gestaltung der Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>)

- a) Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Sattel-, Wal- oder Puttdächern sowie mit einer Dachneigung bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoss zwischen 40° und 50°, bzw. bei zwei Vollgeschossen zwischen 10° und 30° auszubilden.
- b) Geneigte Dächer sind mit Dachplanken (Dachziegel, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.
- c) Die Firsthöhe von Nebengebäuden und Dachaufbauten darf bis max 1,00 m an die Firsthöhe der Hauptbaukörper von unten heranreichen.
- d) Die Gesamtbreite von Nebengebäuden, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf zusammen maximal die Hälfte der Traufenbreite der zugehörigen Dachfläche betragen.
- e) Soweit die Hauptfritrichtung im Plan dargestellt ist, ist diese bei einer zulässigen Richtungsabweichung von +/- 15° einzuhalten.

### 2.2 Gestaltung der Fassaden in den Allgemeinen Wohngebieten (WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>)

- a) Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen.
- b) Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.
- c) Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material (Verblend-Sichtmauerwerk, Putz oder Holz) und gleichen Farbflächen auszuführen.
- d) Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptgebäuden zu gestalten.

## III. Kennzeichnungen und Hinweise

### 3.1 Bodendenkmale

Dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem Bauauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 3.2 Altlasten, Bodenbelastungen und Verdachtsflächen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher unbekannt Bodenverunreinigungen und Kontaminationen nicht auszuschließen. Sobald sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt durch den verantwortlichen Bauleiter oder Bauherrn unverzüglich zu benachrichtigen.

Die vorhandenen Bodenluftpegel und Grundwasserstellen sind für Kontrollmessungen zu erhalten.

### 3.3 Regenwasserbewirtschaftung und Grundwasseremutzung

Die Beseitigung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51a LWG in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung. Aufgrund der Altlastenverdachtsflächen ist eine genaue Überprüfung der Bodenverhältnisse für eine Versicherung mit einer Genehmigung durch die Untere Bodenschutzbehörde und die Untere Wasserbehörde erforderlich.

Eine Förderung und Nutzung des Grundwassers ist aufgrund der Altlastenverdachtsflächen nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde möglich. Ggfs. sind neue Grundwasser-Messstellen zu errichten.

### 3.4 Gehölzbestand

Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Gehölzbestandes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche der zu erhaltenden Bäume mittels standfestem Bauzaun (Holzverschlag) bzw. der Wurzelbereich mittels Spundwand wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z. B. durch Verdichtung, Befahren, Leitungsbau u.ä. ist zu vermeiden.

### 3.5 Lärmimmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmimmissionen unter anderem durch die Bahnhalle, die gewerblichen Betriebe und das Umspannwerk westlich der Bahnhalle zu erwarten. Zur Abschätzung ist ein Schallgutachten als Anlage zum Bebauungsplan erstellt worden. In den Textlichen Festsetzungen sind entsprechende Vorgaben zur Baugestaltung und -konstruktion eingetragen.

### 3.6 Geruchsmissionen

In dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Geruchsmissionen ausgehend von den vorhandenen Betrieben zu erwarten. Zur Abschätzung ist ein Geruchsgutachten als Anlage zum Bebauungsplan erstellt worden. Die erforderlichen Abstände sind in dem Bebauungsplan berücksichtigt worden.

## IV. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Neufassung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
- Bauabzugsverordnung (BauAVO) vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439 / SGV NRW 2129).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245).
- Abstanderlass 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 178)

## V. Verfahrensvermerke

1. Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, sowie die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.  
Ibbenbüren, den 23.05.2002  
gez. Benkamp  
öffentlich best. Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung des Rates der Stadt Emsdetten hat am 20.08.1998 beschlossen, diesen Bebauungsplan erneut aufzustellen. Der Beschluss ist am 22.08.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Emsdetten, den 24.05.2002  
gez. Dodenhoff  
Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt

3. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB hat stattgefunden.  
Emsdetten, den 24.05.2002

gez. Dodenhoff  
Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt

4. Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 28.06.2001 beschlossen, diesen Bebauungsplan mit Begründung öffentlich gemäß § 3 (2) BauGB auszulegen.  
Emsdetten, den 24.05.2002

gez. Dodenhoff  
Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt

5. Dieser Bebauungsplan mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.07.2001 bis 24.08.2001 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.  
Emsdetten, den 24.05.2002

gez. Dodenhoff  
Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt

6. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat in der Zeit vom 10.07.2001 bis 10.08.2001 stattgefunden.  
Emsdetten, den 24.05.2002

gez. Dodenhoff  
Fachdienstleitung FD 61 Stadtentwicklung/Umwelt

7. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 25.09.2001 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.  
Emsdetten, den 24.05.2002

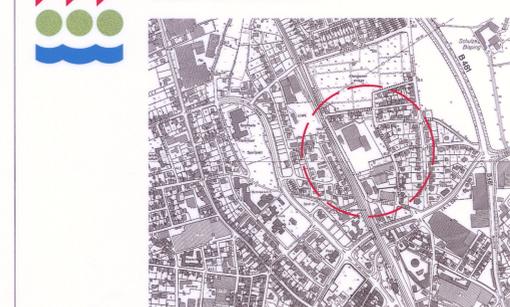
gez. Georg Moenikes  
Bürgermeister

gez. Fontein  
Schriftführer

8. Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am 17.05.2002 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.  
Emsdetten, den 24.05.2002

gez. Georg Moenikes  
Bürgermeister

## Stadt Emsdetten



## Bebauungsplan Nr. 19 B "Eisenbahnstraße"

### Aufstellung

Satzungsfassung  
Stand 25.09.2001

Auftraggeber:  
Stadt Emsdetten  
Am Markt 1  
48282 Emsdetten  
Tel. 02572 - 922 - 0  
Fax 02572 - 922 - 199  
eMail: stad@emsdetten.de

Bauleitplanung:  
Timm-Ostendorf  
Freie Architekten und Stadtplaner  
Bahnhofstraße 10  
48269 Emsdetten  
Tel. 02572 - 952 152  
Fax 02572 - 952 151  
eMail: info@timm-ostendorf.de

