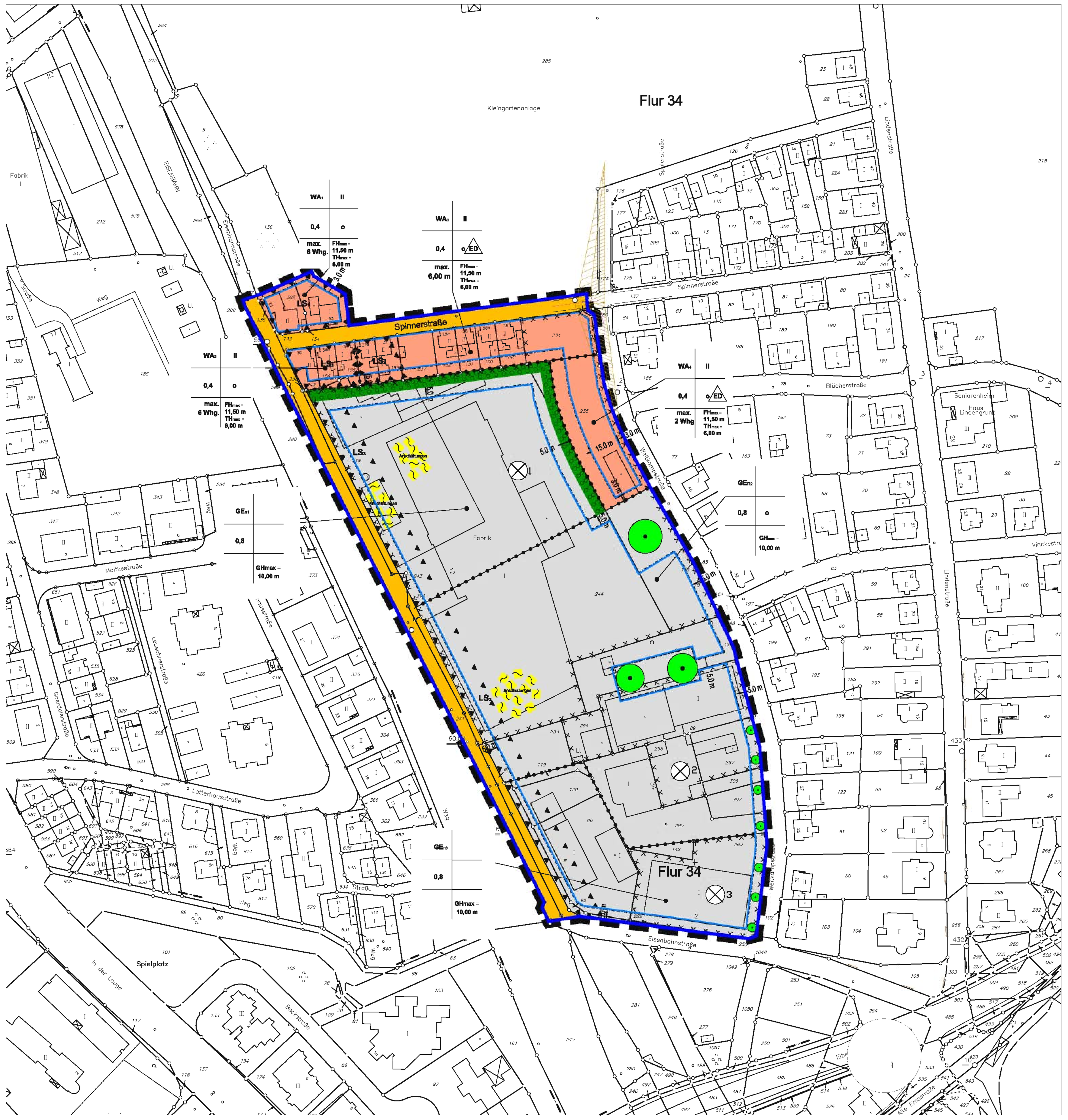
Bebauungsplan Nr. 19 B "Eisenbahnstraße", 1. Änderung



Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiet,siehe texliche Festsetzung A Nr.1
- WA — Allgemeine Wohngebiete, siehe texliche Festsetzung A Nr.1

Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- FHmax — Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzungen A Nr.2
- Hmax — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzungen A Nr.2

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

- Baugrenze
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltender Einzelbaum

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets gem. §16 (5) BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.7 BauGB
- Sichtdreiecke-nachrichtliche Darstellung-sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 Abs.10 BauGB
- Altlastverdachtsflächen/Bodenbelastungsfläche gem. § 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB
- ⊗1 — Bodenbelastungsfläche 1
- ⊗2 — Bodenbelastungsfläche 2
- ⊗3 — Bodenbelastungsfläche 3
- LS1 — Flächen, bei deren Nutzung passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.
- Altlastenverdacht im Bereich von Anschüttungen

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.1 BauGB)

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 38 — Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 Abs. 1 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 19 B "Eisenbahnstraße", 1. Änderung

Rechtsgrundlagen

1. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2141) in der zuletzt geänderten Fassung.
2. BauO NRW in der Bekanntmachung der Neufassung vom 1. März 2000 (GV. NW. S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.
3. BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
4. GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
5. Planzeichenverordnung 1990 in der Fassung der Bekanntmachungvom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).
6. Abstanderlass 1998, RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 02.04.1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)

A Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4-6 BauNVO)

1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
Die nach § 4 Abs. Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 GE Gewerbegebiet
Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GEn1 und GEn2 unzulässig:
a) Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Störgrad. Anlagen der Abstandsklasse VII der o.g. Abstandsliste können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/oder technische Vorkehrungen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass das benachbarte Wohnen nur nicht wesentlich gestört wird.

b) Schrottlagerplätze und sonstige Lagerplätze
c) Einzelhandelsbetriebe; davon ausgenommen sind:
- Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen aller Art und Krafträdern, deren Teile und Zubehör
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, und wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 m² Nutzfläche nicht überschritten wird.

d) Vergnügungsstätten.
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen sind im GEn2 nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet GEn3 unzulässig:

a) Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste 1998 zum Abstandserlass NRW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Störgrad. Anlagen der Abstandsklasse VII der o.g. Abstandsliste können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn durch besondere bauliche und/oder technische Vorkehrungen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt werden, dass das benachbarte Wohnen nur nicht wesentlich gestört wird.

b) Schrottlagerplätze und sonstige Lagerplätze

c) Einzelhandel mit den nachfolgend aufgeführten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten:

- Bäckerei, Konditorei, Metzgerei, Fleischerei, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Tabakwaren), Getränke
- Drogerie- und Körperpflegeartikel
- Zeitschriften
- Parfümerie, Sanitätshaus, medizinische und orthopädische Artikel, Hörgeräte
- Schreib-, Schul-, Papierwaren, Büroartikel, Stempel, Sortimentsbuchhandel
- Herrenbekleidung, Damenbekleidung, Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Bekleidung allgemein, Dessous/Nachtwäsche, Berufsbekleidung
- Schuhe, Sportschuhe, Lederwaren, Taschen
- Bastelbedarf, Spielwaren, Musikinstrumente, Pokale, Vereinsbedarf
- Sportbekleidung, Sportgeräte, Campingartikel, Outdoorartikel (ohne Gartenmöbel u.ä.)
- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Glas, Feinkeramik, Geschenkartikel
- Rundfunk-, Fernseh-, phonotechnische Geräte, Videokameras, Videorecorder, Telefone und Zubehör, Audio/CD, Zubehör zur - Unterhaltungselektronik, PC und Zubehör, Software
- Fotos, Optik
- Uhren, Schmuck

d) Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB i.V. mit § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die höchstzulässigen Firsthöhen (FH max.) bzw. maximalen Baukörperhöhen (H max.) sind in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als oberen Abschluss (= max. zulässige Höhe) gilt je nach Dachform die Oberkante des Firstes bzw. der oberste Abschluss der Wand. Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze i.S. des § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 3,4) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

4.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA 1,2) sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 6 Wohneinheiten zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen werden für die innerhalb des WA1, WA2 sowie GEn1, GEn2 und GEn3 gelegenen Gebäude bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen der vorhandene oder zu erwartende maßgebliche Außenlärmpegel zugeordnet ist.

Die Fassaden im Bereich LS1, die der Bahnlinie zugewandt sind, liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches IV. Daraus ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w.res von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. sowie von 35 dB für Büroräume oder ähnliches.

Die Fassaden im Bereich LS1, die 90° bis 150° von der Bahnlinie abgewandt sind, liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches III. Daraus ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w.res von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. sowie von 30 dB für Büroräume oder ähnliches.

Die Fassaden im Bereich LS2, die der Bahnlinie zugewandt sind, liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches III. Daraus ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w.res von 35 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. sowie von 30 dB für Büroräume oder ähnliches.

Die Fassaden im Bereich LS3, die der Bahnlinie zugewandt sind, liegen innerhalb des Lärmpegelbereiches IV. Daraus ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R'w.res von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä. sowie von 35 dB für Büroräume oder ähnliches.

An den Fassadenseiten, die der Bahnlinie direkt zugewandt sind, sind im Zusammenhang mit Fenstern von Schlafräumen zusätzlich schallgedämpfte Lüftungssysteme erforderlich.

Die Berechnung des erforderlichen Schalldämmmaßes R'w.res hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R'w.res zu berücksichtigen.

Ausnahmen können jeweils zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind

6. Flächen zur Anpflanzung und/oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 (1) Nr. 10 und 25 BauGB)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

6.2 Die gem. Planzeichnung als erhaltenswert festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

6.3 Auf Stellplatzflächen innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ist anteilig je 6 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

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

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Außenwandflächen
Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden. Die Fassaden aneinandergrenzender Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material (Verblend-/Sichtmauerwerk, Putz, Holz) und gleichen Farbtönen auszuführen.

1.2 Dachform
Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Sattel-, Walm- oder Pultdächern sowie mit einer Dachneigung bei einer Bauweise mit einem Vollgeschoss zwischen 40 und 50°, bzw. bei zwei Vollgeschossen zwischen 10 und 30° auszubilden.

1.3 Dacheindeckungen
Alle Dächer sind mit unglasierten, nicht glänzenden roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln), Dachsteinen, Schiefer oder Schindeln einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteilesind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und/oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dacheindeckungen und Glasdächer zur Solarenergienutzung).

1.4 Dachausbildung
Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal ½ der Traufenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m vom Ortgang entfernt sein.

1.5 Traufe
Die zulässige Traufhöhe ist jeweils in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses; oberer Bezugspunkt ist der Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

1.6 Sockel
Die Oberkante des fertig ausgebauten Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen.

1.7 Garagen/Stellplätze
Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugeordneten Hauptbaukörpern zu gestalten.

2 Gewerbegebiet

2.1 Werbeanlagen
Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder grellem Licht (z.B. signalgelb RAL 1003, Hellrotorange RAL 2008). Werbeanlagen oberhalb der Traufen oder des Flachdaches sind unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen darf auch als Summe mehrerer Einzelanlagen 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

2.2 Außenfassaden von Hallenbauten
Außenfassaden von Hallenbauten sind mind. alle 30 m vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, Farb- oder Materialwechsel.

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes sind Ordnungswidrigkeiten nach § 84 BauO NRW und können mit einem Bußgeld geahndet werden.

C Hinweise

1. Bodendenkmale
Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW).
Hinweise auf Bodendenkmale geben beispielsweise alte Steinsetzungen, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW).

2. Wasserrecht / Wasserschutzgebiet
Die Beseitigung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers richtet sich nach § 51 a LWG NRW in Verbindung mit der örtlichen Entwässerungssatzung.

Eine Förderung und Nutzung des Grundwassers ist nur in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bzw. der Unteren Wasserbehörde möglich. Ggfs. sind neue Grundwassermessstellen zu errichten.

3. Löschwasserversorgung
Die Feuerlöschversorgung von Betrieben mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

4. Altlasten
In der **Bodenbelastungsfläche 1** sind jegliche Veränderung oder Abbrucharbeiten der baulichen Anlagen erst nach Vorlage eines detaillierten Sanierungskonzeptes und Abstimmung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig. Insbesondere die dargestellten Flächen mit Anfüllungen sind auf Kontaminationen zu prüfen.

Aufgrund eines Anwohnerhinweises wurde ergänzend auf dem Flurstück 234 eine Nachuntersuchung durch das Büro Dr. Weßling Beratende Ingenieure vorgenommen. Die organoleptische Ansprache der Bohrkerne ergab keinerlei Auffälligkeiten. Der durch die Rammkernsondierungen untersuchte Geländeabschnitt liegt etwa 2,5 bis 3,0 m tiefer als der südlich angrenzende Hauptteil des ehem. Industriegeländes. Die Böschungskante dieses Geländesprunges ist im Laufe der Jahre durch Schuttablagerungen weiter nach Norden gewandert. Der Bereich der ehem. Böschung konnte deshalb nicht untersucht werden. Die nächstangrenzende, tiefere Rammkernsondierung durchteuft die komplette Anschüttung des Geländesprungs, zeigte aber auch keine Anzeichen eines ehemaligen Ablagerungsbereiches. Auch wenn bei den Untersuchungen keine Anzeichen von Farbverunreinigungen im Boden gefunden wurden, sollte aus Vorsorgegründen bei der Aufbereitung des Geländes für eine zukünftige Wohnbebauung bei den durchzuführenden Erdarbeiten der Abschnitt der Böschungskante nach Räumung des Mülls durch Schürfe genauer untersucht werden.

Die Druckerei Fa. Robert **(Bodenbelastungsfläche 2)** befindet sich noch in Betrieb. Im Zuge der Betriebserweiterung wurden 1990 im Bereich des Farblagers und Labors Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. In der Bodenluft wurden leicht erhöhte Gehalte an CKW und BTX nachgewiesen, die jedoch keinen Sanierungsbedarf ergaben. Aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigung wird die Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet, zumal bisher eine komplette Gefährdungsabschätzung für den Betrieb nicht durchgeführt wurde und deshalb weitere lokale Verunreinigungen nicht auszuschließen sind. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden zwei Grundwassermessstellen im unmittelbaren Abstrom der Druckerei errichtet, um die Grundwasserqualität und mögliche Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet zu überprüfen. Die Untersuchungen ergeben keine relevanten Schadstoffbelastungen im Grundwasser. Die beiden Messstellen sind jedoch für mögliche Kontrolluntersuchungen zu erhalten.

Auf dem Betriebsgelände der ehem. chemischen Reinigung Wermert **(Bodenbelastungsfläche 3)** wurden aufgrund erhöhter CKW-Gehalte in der Bodenluft eine Sanierungsanlage von 1990 bis 1999 betrieben. Im Zuge der Umnutzung der Halle wurde die Sanierungsanlage abgebaut, die Bodenluftkonzentrationen in den Pegeln wurde jedoch weiterhin überwacht. Da bei der letzten Messung im Februar 2001 lediglich CKW-Gehalte von 0,1 mg/m³ ermittelt wurden, ist eine weitere Überwachung der Bodenluft nicht mehr erforderlich. Die Bodenluftpegel sind jedoch für spätere Kontrollmessungen zu erhalten. Da lokale Bodenkontaminationen - insbesondere mit CKW - nicht gänzlich auszuschließen sind, wird die Betriebsfläche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Der Grundwasserpfad im unmittelbaren Abstrom der chemischen Reinigung wurde bisher nicht untersucht. Deshalb wird darauf hingewiesen, dass vor einer Nutzung des Grundwassers eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde erforderlich ist. Gegebenenfalls sind neue Pegel zur Überprüfung der GW-Situation (Fließrichtung und Qualität) zu errichten.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind weitere bisher unbekannte Bodenverunreinigungen und Kontaminationen nicht auszuschließen. Soweit sich bei Erdarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden zeigen, die auf eine Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. Bauherren zu unterrichten.

Die im Plangebiet vorhandenen Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Die Beseitigung der Messstellen bedarf der Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde.

5. Gehölzbestand
Bei Baumaßnahmen im Bereich der zu erhaltenden Bäume sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traufbereiche 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.

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

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 B "Eisenbahnstraße" überlagern mit Rechtskraft die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Sollte die 1. Änderung des Bebauungsplans für unwirksam erklärt werden, soll der Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 B "Eisenbahnstraße" wieder aufleben.

Pflanzliste

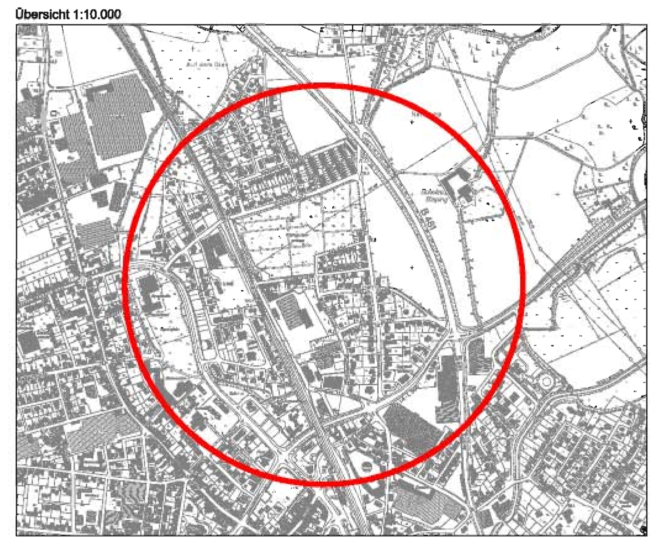
Standortgerechte, heimische Bäume sind u.a.:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Sandbirke	Betula pendula
Moorbirke	Betula pubescens
Rotbuche	Fagus sylvatica
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Winterlinde	Tilia cordata
Baumhasel	Corylus columa
Esche	Fracinus excelsior
Vogelkirsche	Prunus avium
Weide	Salix spec. (nur am Gewässer)
Hochstämmige Obstgehölze	

Standortgerechte, heimische Sträucher sind u.a.:

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Faulbaum	Frangula alnus
Flieder	Syringa vulgaris
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea (Beeren sehr giftig)
Salweide	Salix caprea
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus
Weißdorn	Crataegus monogyna

Übersicht 1:10.000



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

Bebauungsplan Nr. 19 B " Eisenbahnstraße " 1. Änderung

Maßstab :	1 : 1000
Planungsstand :	Satzung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	16.10.2006
Bearbeitet :	Dodenhoff Brüffer

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 städebaulichen Planung wird bescheinigt.
Stand der Planunterlage: 16.10.2006
Emsdetten, 27.08.2007
gez. Barenkamp
Öffentlich best. Verm.-Ing.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 02.12.2004 die Aufstellung der Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss ist am 11.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden .
Emsdetten, 27.08.2007
gez. Maria T. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB hat vom 12.01.2005 bis 26.01.2005 stattgefunden.
Emsdetten, 27.08.2007
gez. Maria T. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 03.03.2005 beschlossen, diese Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung öffentlich gem. § 3 (2) BauGB auszulegen.
Emsdetten, 27.08.2007
gez. Maria T. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Die Änderung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.04.05 bis 25.05.05 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Emsdetten, 27.08.2007
gez. Maria T. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB hat in der Zeit vom 25.04.05 bis 25.05.05 stattgefunden.
Emsdetten, 27.08.2007
gez. Maria T. Wagener
Fachdienstleitung Stadtentwicklung und Umwelt

Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 19.12.2006 diese Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten,28.08.2007
gez. Moenikes
Bürgermeister
gez. Osterholt
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss dieser Änderung des Bebauungsplanes ist am 22.06.2007 gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt diese Änderung des Bebauunsplanes in Kraft.
Emsdetten, 28.08.2007
gez. Moenikes
Bürgermeister