

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 Allgemeine Wohngebiete

gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten sind folgende der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein und der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Zur Versorgung des Gebietes dienende Läden und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Abweichend von dieser Festsetzung sind innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete zur Versorgung des Gebietes dienende Läden des Lebensmittelhandwerks und kioskartige Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal je 30 qm pro Laden zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzungen für das mit WA_e bezeichnete Allgemeine Wohngebiet nur bei Erhalt des vorhandenen Turmgebäudes gelten. Nach Abriss des Turmgebäudes gelten die Festsetzungen für das WA 4-Gebiet.

1.2 Mischgebiet

gem. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO

Im Mischgebiet ist gem. § 1 Abs. 7 BauNVO ein Wohn- und Geschäftshaus mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzung im Obergeschoss zulässig.

- a) In Bezug auf den Einzelhandel sind die folgenden nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der Emsdettener Sortimentsliste¹
 - sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der Emsdettener Sortimentsliste an letzte Verbraucher -

¹ Emsdettener Sortimentsliste in der Beschlussfassung des Rates der Stadt Emsdetten vom 04.06.2009 zu den vorgezogenen Ergebnissen des Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzeptes 2009 - siehe Anlage zur Begründung (Drucksache 95/2009)

Abweichend von dieser Festsetzung sind innerhalb des festgesetzten Mischgebietes zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe des Lebensmittelhandwerks und kioskartige Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal je 30 qm pro Laden
- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetrieben stehen, wobei die Verkaufsfläche maximal 10% der Geschossfläche des zugeordneten Betriebes erreichen darf sowie

Ausnahmsweise ist gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ein Einzelhandelsbetrieb nur für den Verkauf von Schuhen und Sportschuhen als Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig

- b) In dem Mischgebiet ist sonstiger Einzelhandel mit Sortimenten, die nicht in der Emsdettener Sortimentsliste aufgeführt sind, gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- c) In dem Mischgebiet sind die folgenden nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe und
 - Tankstellen.
- d) In dem Mischgebiet ist die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässige und nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Im mit WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind auch der Erschließung dienende, dem jeweiligen Grundstück zugehörige Gemeinschaftsflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mit zurechnen.

In den mit WA_e und WA_{Pflegeheim} gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten darf die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä.,

befestigt sind, werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 Abs. 2 BauNVO).

2.2 Geschossigkeit

In dem mit WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet darf über dem 2. Vollgeschoss ein oberstes Geschoss entstehen, wenn seine Grundfläche nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses beträgt und die Außenwände dieses obersten Geschosses auf der südlichen und/ oder westlichen Gebäudeseite zurückgesetzt sind.

2.3 Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf-, Gebäude- und Firsthöhen

2.3.1 Traufhöhe

Bei geneigten Dächern ist die Traufhöhe 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.

2.3.2 Firsthöhe

Bei geneigten Dächern ist die Firsthöhe das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße bzw. Gemeinschaftsfläche (unterer Bezugspunkt gemessen in der Mitte der Fassade) und Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante).

2.3.3 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 Pultdächern 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.

2.3.4 Sockelhöhe

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

2.3.5 DREMPEL- /KNIESTOCKHÖHE

Die DREMPEL- bzw. KNIESTOCKHÖHE ist der Abstand zwischen Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses und der Oberkante Fußpfette und darf maximal 0,75 m betragen.

2.3.6 Höhe Tiefgarage

Die Höhenlage der Tiefgarage bestimmt sich daraus, dass die Deckenoberkante der Tiefgarage einschließlich der darüber anzulegenden Erdaufschüttung von mind. 0,50 m die Höhenlage über Oberkante der anschließenden Erschließungsstraße bzw. Gemeinschaftsfläche um nicht mehr als 0,50 m überschreiten darf.

2.4 Trauf-, First- und Gebäudehöhen

In Abhängigkeit zu der in der Planzeichnung festgesetzten Vollgeschosszahl sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Höhen bei der Erstellung der Hauptbaukörper einzuhalten:

Dachform, Anzahl Vollgeschosse	Traufhöhe (m)		Firsthöhe (m)	Gebäudehöhe (m)
	min	max.	max.	max.
Satteldach, 1 VG	3,30	4,30	9,50	
Pultdach, 1 VG				8,50
Satteldach, max.2 VG			9,50	
Pultdach, max. 2 VG		6,30		8,50
Pultdach, max. 3 VG		9,00		10,50
Flachdach, 2 VG				6,30
Pultdach, zwingend 2 VG		6,30		8,50
Flachdach, zwing. 2 VG				6,30

3. Bauweise

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In dem mit WA3 gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet ist eine abweichende Bauweise **a₁** festgesetzt, die eine einseitige Grenzbebauung (Kettenhausbebauung) zulässt.

In den mit WA^{Pflegeheim} gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist eine abweichende Bauweise **a₂** festgesetzt, die die Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässt.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO

4.1. Stellplätze, Carports und Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

In den mit WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind offene Stellplätze ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport liegen und zum Stellplatznachweis herangezogen werden können.

Überdachte Stellplätze und Garagen haben in Längsausrichtung einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Fuß- und Radwegen einzuhalten.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 0,50 m zu anderen öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Fuß- und Radwegen) einzuhalten.

4.3 Tiefgaragen

Es darf innerhalb der aus der Planzeichnung ersichtlichen Grenzen 1 Garagengeschoss (Tiefgarage) für die baurechtlich notwendigen Stellplätze und die erforderlichen Nebenanlagen unter der Geländeoberfläche gebaut werden. Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, unter denen eine Tiefgarage hergestellt wird, muss die Erdschicht über der Tiefgarage mindestens 0,50 m betragen. Die Abluft der Tiefgarage, die Luftschadstoffe enthalten kann, muss soweit über das Dach geleitet werden, dass der Abtransport mit der freien Luftströmung gewährleistet ist.

5. Anzahl der Wohnungen

i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den mit WA1, WA2 und WA3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude zwei Wohneinheiten zulässig; d. h. pro Einzelhaus sind nur zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte jeweils nur eine Wohneinheit zulässig. In dem mit WA4 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig. In dem mit WAPflegeheim gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind in der Pflegeheim Einrichtung maximal 81 Pflegeplätzen² zulässig.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Baumpflanzung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den Planstraßen A und B im Versatz mind. 2 Bäume (Hochstamm mind. 18 – 20 cm, Kronenhöhe mind. 2,20 m) einheitlicher Art nach folgender Pflanzliste gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind artgleich zu ersetzen. Standortabweichungen von 1,0 m sind zulässig.

Pflanzliste:

Planstraße A: Stadtbirne Pyrus calleryana "Chanticleer"

Planstraße B: Kugeleberesche Fraxinus Excelsior globosum

² Drucksache 83/2009

Entlang der fuß- und radläufigen Ost-West-Verbindung sind in Bereichen von min. 3,50 m Breite, sowie im Randbereich des Kinderspielplatzes 8 einheitliche Bäume (Hochstamm mind. 18 – 20 cm, Kronenhöhe mind. 2,20 m) folgender Art:

Apfelblättriger Weißdorn Crataegus „carrierei“

gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind artgleich zu ersetzen.

Entlang der nördlichen Straßenseite „Am Knie“ sind auf der Fläche des WAPflegeheim einheitlich 5 Bäume und auf dem Fußweg Ecke Rheiner Straße/ Kolpingstraße ist 1 Baum (jeweils Hochstamm mind. 18 – 20 cm, Kronenhöhe mind. 2,20 m) der Art:

Rotdorn Crataegus laevigata „Paul´s Scarlet“

gemäß Planzeichnung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind artgleich zu ersetzen.

6.2 Heckenpflanzung

Für Bepflanzungsmaßnahmen in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze nach Pflanzliste – dazu s. Örtliche Bauvorschriften Ziff. 3.1 - zu verwenden.

Die Pflanzdichte beträgt min. 4 St. / m. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

6.3 Bepflanzung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtfelder)

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Flächen sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Benutzung über 0,70 m, gemessen von Straßenniveau, dauernd freizuhalten.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

1.1 Dacheindeckung

Dacheindeckungen sind nur in den Farben rot, braun, schwarz, grau und anthrazit zulässig.
Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Farbe für Dacheindeckungen zu verwenden; dies gilt ebenfalls für Kettenhäuser.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen festgesetzt, dass unbeschichtete Metalleindeckungsmaterialien für Dachflächen unzulässig sind.

Dachbegrünungen (extensiv wie intensiv) sind zulässig.

1.2 Dachformen und Dachneigung

Grundsätzlich sind nur die im Plan jeweils eingetragenen Dachformen zulässig. Zulässig sind auch gegeneinandergestellte Pultdächer.

Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte die gleiche Dachneigung und Dachform zu verwenden.

Reihen- bzw. Kettenhäuser sind ebenfalls in gleicher Dachform und Dachneigung zu errichten.

1.3 Dachaufbauten- und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte dürfen maximal zwei Drittel der jeweiligen Dach- und Trauflänge einnehmen und müssen von Ortsgängen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

Weiterhin müssen sie vom First einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.

Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss ebenfalls 1 m einhalten.

Bei zusammengesetzten Baukörpern, wie auch bei gegeneinandergestellten Pultdächern, muss der First des untergeordneten bzw. niedrigeren Gebäudeteiles um mindestens 1m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers bzw. höheren Gebäudeteiles liegen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig. Sie sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen.

Bei Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch aufgeständerte Sonnenenergieanlagen zulässig.

2. Fassaden

2.1 Material und Farbe

Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

2.2 Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Material- und Farbwahl dem jeweiligen Hauptbaukörper anzupassen.

3. Einfriedungen

3.1 Material

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß nachstehender Pflanzliste bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Entlang der Hermannstraße sind Hecken nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

Pflanzliste:

Folgende Arten sind zulässig:

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Blutbuche	Fagus sylvatica purpurea
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus

Die Hecken dürfen grundstücksseitig zurückversetzt durch einen Zaun oder Mauer hinterstellt werden, deren maximale Höhe durch die max. Höhe der Hecke definiert ist. Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum einzugrünen.

3.2 Abstände

Einfriedungen an Straßenseiten haben einen Abstand von mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe sowie an der Fassade unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

Hinweise und Empfehlungen

1. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

2. Baumschutzsatzung

Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von der Festsetzung des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.

3. Telekommunikation

Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens zwei Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 12, 48153 Münster, Tel.: 0251-902 7806, schriftlich anzuzeigen.

4. Altlasten

Die ehemaligen Betriebsflächen der Firma Biederlack sind als Altstandort im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt eingetragen. Es wurden detaillierte Altlastenuntersuchungen durchgeführt (Orientierende Untersuchungen vom 25.02.2005 durch das Büro Dr. Wächter, Altenberge sowie Detail- und Sanierungsuntersuchungen vom 22.04.2009 durch das Umweltlabor ACB GmbH aus Münster). Auf Grundlage der Untersuchungen wurde vom Umweltlabor ACB GmbH ein Sanierungsplan erstellt. Der Sanierungsvertrag wurde am 22.06.2009 zwischen Kreis Steinfurt und Grundstückseigentümer geschlossen.

Die Abbruchmaßnahme und Sanierung des Grundstückes erfolgt unter gutachtlicher Begleitung. Ebenso wird die untere Boden-schutzbehörde des Kreises Steinfurt zur Ausräumung des Belastungsverdachttes bzw. zur kontrollierten Beseitigung eventuell festgestellter Bodenbelastungen frühzeitig beteiligt.

5. Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

6. Stellplatznachweis

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Stellplätze nachzuweisen:

Einfamilienhaus	2 Stellplätze ³
Doppelhaus	2 Stellplätze / Einheit ³
Mehrfamilienhaus	1,5 Stellplätze / WE
Reihenhaus	1,5 Stellplätze / WE ⁴
Pflegeheim /Altenwohnheim	1 Stellplatz / 3 Pflegeplätze ⁵
Verkaufsstätten bis 700 m ²	
Verkaufsfläche	1 Stellplatz / 30 - 50 m ² Verkaufsfläche, jedoch mindestens 2 Stellplätze

Bei Kleinstwohnungen bis 49 qm Wohnfläche braucht nur 1 offener Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen zu werden.

7. 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 so weit wie möglich 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.

³ Der Nachweis für den 2. Stellplatz kann auch über zwei hintereinander liegende Stellplätze geführt werden, z. B. vor einer Garage

⁴ Der Nachweis für Kettenhäuser kann analog geführt werden.

⁵ In Anwendung der Drucksache 91/2009 aus der ASWU-Sitzung vom 07.05.2009