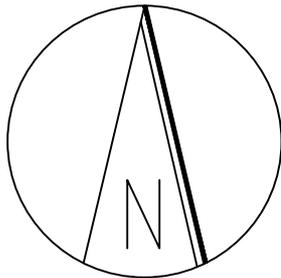


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt- Vermessungs- und Katasteramt- ,ST/1/2006

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

**Stadt  
 Emsdetten** 



## Bebauungsplan Nr. 111 "Rheiner Straße / Hermannstraße" 1. Änderung

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| <b>Maßstab :</b>       | —                                   |
| <b>Planungsstand :</b> | Endfassung                          |
| <b>Planung :</b>       | FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt   |
| <b>Stand :</b>         | November 2016                       |
| <b>Bearbeitet :</b>    | Christopher Althöfer<br>Simone Voss |

**Bebauungsplan Nr. 111**

Stand : November 2016

**"Rheiner Straße / Hermannstraße", 1. Änderung**

Endfassung

**Bebauungsplan Nr. 111 „Rheiner Straße / Hermannstraße“,  
1. Änderung****Aufhebung von Festsetzungen**

im Zuge dieser Bebauungsplanänderung werden die folgenden textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanurfassung formell aufgehoben:

- 1.1 Allgemeine Wohngebiete  
Gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sowie § 9 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Festsetzungen für das mit WAe bezeichnete Allgemeine Wohngebiet nur bei Erhalt des vorhandenen Turmgebäudes gelten. Nach Abriss des Turmgebäudes gelten die Festsetzungen für das WA4-Gebiet.

- 2.1 Grundflächenzahl  
In den mit WAe (...) gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten darf die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden.

**Textliche Festsetzungen  
gem. § 9 BauGB und BauNVO****1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO

- 1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) sind gem. § 8 Abs.1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO) sind ausschließlich Gewerbebetriebe, welche das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig.
- 1.2 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO unzulässig.
- 1.3 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig.
- 1.4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO unzulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

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

Überschreitung der festgesetzten GRZ  
gem. § 17 Abs. 2 und 19 Abs. 4 BauNVO

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegten Pflaster mit mehr als 25% Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO).

**Bebauungsplan Nr. 111**

Stand : November 2016

**"Rheiner Straße / Hermannstraße", 1. Änderung**

Endfassung

**3. Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen**

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §12 und § 14 BauNVO

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO unzulässig. Stellplätze dürfen auch auf der hierfür festgesetzten Stellplatzfläche errichtet werden.

**4. Niederschlagswasserbeseitigung**

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG NRW

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung 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 Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

**Örtliche Bauvorschriften**

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

**1. Werbeanlagen**

1.1 Plakatanschlagtafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.

1.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an der Fassade unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

1.3 Freistehende Werbeanlagen an der Stätte der Leistung (z.B. Hinweistafeln, Pylone) sind auf eine maximale Höhe von 4,00 m (Oberkante Werbeanlage) begrenzt. Als unterer Bezugspunkt gilt der in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragene Regenwasserkanalisationsschachtdeckel an der Hermannstraße mit einer Höhe von 44,14 m ü. NN.

**Hinweise****1. Bodendenkmäler**

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 Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

**2. Kampfmittelvorkommen**

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. Baumschutzsatzung**

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

**Bebauungsplan Nr. 111**

Stand : November 2016

**"Rheiner Straße / Hermannstraße", 1. Änderung**

Endfassung

**4. 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 weitestmöglich 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.

**5. Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden 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.

**6. Versorgungsanlagen**

Aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage stehen 48 m<sup>3</sup>/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.

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

**Bebauungsplan Nr. 111**

Stand : November 2016

**"Rheiner Straße / Hermannstraße", 1. Änderung**

Endfassung

**Rechtsgrundlagen****1. Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsG vom 20.10.2015  
(BGBl. I S. 1722)

**2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke  
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt  
geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und  
Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

**3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der  
Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

**4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO  
NRW)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Modernisierung des VwVfG und zur Anpassung  
weiterer Rechtsvorschriften vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)