
Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 116

"Nördlich Weststraße/Stefanstraße"

Bearbeitet durch:

stadtraum Architektengruppe

Düsselstraße 11	Am Mittelhafen 42 - 44
40219 Düsseldorf	48155 Münster
Telefon (0211) 393055	Telefon (0251) 45984
Telefax (0211) 393056	Telefax (0251) 58803

E-Mail: info@stadtraum-architekten.de
Internet: www.stadtraum-architekten.de

Stand: 10.11.2016

1 Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

In den als Allgemeine Wohngebiete (WA-1 bis WA-7) festgesetzten Baugebieten werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Baugebieten WA-3, WA-4, WA-5 und WA-7 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung

1.3.1 Grundflächenzahl

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

In allen Baugebieten ist die Grundflächenzahl auf 0,4 festgesetzt. Für die unter § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO benannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche kann die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

In allen Baugebieten ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe über Bezugspunkt in Abhängigkeit von der Dachform festgesetzt. Für Gebäude mit Satteldach gilt die Firsthöhe als maximale Gebäudehöhe (H_{max}^{SD}). Für Gebäude mit Flach- bzw. Pultdach gilt als maximale Gebäudehöhe ($H_{max}^{FD/PD}$) die Oberkante Attika des Flachdaches bzw. der höchste Punkt des Daches im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden firstseitigen Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut des Hauptdaches.

Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Höhen (H_{max}^{SD} bzw. $H_{max}^{FD/PD}$) ist die mittlere Höhenlage aus den angegebenen Höhenpunkten über NHN der dem jeweiligen Baugrundstück vorgelagerten Straßenverkehrsfläche gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes. Doppelhäuser bilden eine Gebäudeeinheit, Hausgruppen können eine Gebäudeeinheit bilden. Die Bezugshöhe ist für das jeweilige Grundstück durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten, in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen bzw. der festgesetzten Höhenlagen der Erschließungsstraße in Meter über Normalhöhennull (NHN) zu ermitteln.

1.4 Abweichende Bauweise

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Für das Baugebiet WA-5 ist eine abweichende Bauweise ‚a‘ festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise dürfen Gebäude, innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zur südlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand errichtet werden.

1.5 Überschreiten von Baugrenzen

gemäß § 23 Abs. 3 S.3 i.V.m. Abs. 2 S. 3 BauNVO

In den Baugebieten WA-5 und WA-6 ist eine Überschreitung der zur Hauptgartenseite ausgerichteten Baugrenzen durch Wintergärten oder Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig.

1.6 Garagen, Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO

In allen Baugebieten ist die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und/oder auf den als Garagenanlagen (Ga) oder als Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen (GSt) sind ausschließlich offene, ebenerdige Stellplätze zulässig. Auf den festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) sind neben Garagen auch überdachte Stellplätze/Carports oder offene, ebenerdige Stellplätze zulässig.

Abweichend von Satz 1 ist innerhalb der nach landesrechtlichen Vorgaben festgesetzten Vorgartenzone ausnahmsweise die Errichtung von Stellplätzen zulässig, sofern sie als offene ebenerdige Stellplätze errichtet werden. Garagen und Carports sind in den Vorgartenzonen unzulässig.

1.6.2 Tiefgaragen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

In den Baugebieten WA-1, WA-2 und WA-6 ist die Errichtung von Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den für Tiefgaragen (TGa) festgesetzten Flächen zulässig.

Außerhalb von durch Hochbauten überdeckten Bereichen sind die Decken der Tiefgaragen vollständig mit einer Substratschicht mit einer Aufbauhöhe von mindestens 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

1.6.3 Nebenanlagen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO und §§ 14 Abs. 1 BauNVO

In allen Baugebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie einen umbauten Raum von maximal 25 m³ nicht überschreiten. In den im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als Vorgartenzonen festgesetzten Flächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen und/oder Fahrradabstellanlagen unzulässig.

1.7 Erhalt von Bäumen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die auf der Gemeinbedarfsfläche, Flurstück 307, Flur 40 als zu erhalten festgesetzten drei Einzelbäume sind zu schützen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen in gleicher Art als Hochstamm in mindestens fünfmal verpflanzter Qualität (5xv.) am Standort vorzunehmen.

1.8 Lärmschutzmaßnahmen

1.8.1 Lärmpegelbereich III

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind die Außenbauteile von Aufenthalts-, Schlaf- und Unterrichtsräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'_{w,res}) von 35 dB und von Büroräumen mit einem erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maß (erf. R'_{w,res}) von 30 dB zu errichten.

Die an den Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzt von der Baugrenze errichtete Fassaden oder Fassadenteile.

1.8.2 Kontrollierte Lüftungssysteme

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die im Bebauungsplan als Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sind für Räume, die als Schlafräume vorgesehen sind, schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

1.8.3 Lärmschutzwand

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Anschluss an die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (Kolpinghaus) ist entlang der östlichen Grenze des Flurstücks 79, der nördlichen Grenze des Flurstücks 77 und der nördlichen sowie östlichen Grenze des Flurstücks 76, Flur 40, eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von

2,00 m über Oberkante Gelände der Gemeinbedarfsfläche mit einem bewerteten Bau-schalldämmmaß von $R_{w} > 25$ dB zu errichten, sofern nicht die dort bereits auf der Grenze stehende Wand gleicher Höhe erhalten bleibt.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 306, Flur 40, ist eine Lärmschutzwand zu errichten; es gelten die Maßgaben des vorstehenden Absatzes 1.

1.8.4 Ausnahmeregelung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ausnahmen von den Festsetzungen 1.8.1 bis 1.8.3 können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 nachgewiesen wird, dass auch geringere oder andere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen.

1.9 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Für die im Sanierungsbereich der im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt geführten Verdachtsfläche 2-120 liegenden Baugrundstücke im WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 sowie in der Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ bleibt die festgesetzte Nutzung solange unzulässig, bis die Sanierung der Flächen gemäß dem durch die Umweltlabor ACB GmbH aus Münster erstellten Sanierungsplan (Sanierungsplan für das Gelände der LECO-Werke Lechtreck GmbH & CO. KG, Werk II, Lange Straße 12, 48282 Emsdetten; Projekt-Nr. 00091GA16) vollständig umgesetzt und nachgewiesen wurde. Dieser Sachverhalt gilt gleichermaßen für Teilflächen des Sanierungsbereiches.

2 Textliche Festsetzungen

gemäß § 86 BauO NRW

2.1 Vorgartenzone

Die nach landesrechtlichen Vorgaben festgesetzten Vorgartenzonen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 25 % gärtnerisch anzulegen.

2.2 Einfriedungen

In allen Baugebieten sind Grundstückseinfriedungen in den nach landesrechtlichen Vorgaben festgesetzten Vorgartenzonen ausschließlich als Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

Außerhalb der festgesetzten Vorgartenzone sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Maschendraht-, Stabmatten- und/oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m zulässig.

Bauliche Sichtschutzanlagen in Form von Mauern, Gabionen und Sichtschutzzäunen sind ausschließlich zwischen Terrassenflächen mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer maximalen Länge von 3,00 m im direkten Anschluss an das Gebäude zulässig.

2.3 Aneinander gebaute Gebäude

Aneinander gebaute Gebäude (z.B. Doppel- und Kettenhäuser) sind mit gleicher Dachform sowie Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden.

2.4 Garagen und Carports

Im gesamten Plangebiet sind bei Garagen und Carports als Dachform ausschließlich Flachdächer zulässig.

2.5 Solarpaneele, Photovoltaikanlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Errichtung von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

2.6 Anlagen für Abfallbehälter

In allen Baugebieten sind in den nach landesrechtlichen Vorschriften festgesetzten Vorgartenzonen Standplätze für bewegliche Abfallbehälter nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

3 Hinweise

3.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Emsdetten, Am Markt 1, 48282 Emsdetten, eingesehen werden.

3.2 Bodendenkmale

Die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzel-funde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) ist unverzüglich der Stadt Emsdetten/Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe/LWL-Archäologie für Westfalen, Münster anzuzeigen (§ 15 DSchG). Die Fundstelle ist unverändert zu erhalten (§16 DSchG).

3.3 Baudenkmal

Bei dem Gebäude Kolpingstraße Nr. 36 in der Gemarkung Emsdetten, Flur 40, Flurstück 306 handelt es sich um ein unter der Nummer 13 in die städtische Denkmalliste eingetra-

genes Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes. Die Belange des Denkmalschutzes sind zu beachten.

3.4 Brauchtumspflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Freiflächen der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen (Kolpinghaus), auf den Flurstücken 305, 306 und 307, als Veranstaltungsort für unterschiedliche Feste der Brauchtumspflege genutzt. Während der Festveranstaltungen ist im Plangebiet und im Bereich der angrenzenden Nutzungen mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen.

3.5 Artenschutz

3.5.1 Zulässigkeit von Abrissmaßnahmen/Bauzeitenregelungen

Für den Bebauungsplan wurde durch das Büro ökon Angewandte Ökologie und Landschaftsplanung GmbH aus Münster eine artenschutzrechtliche Vorprüfung sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II erstellt. Demnach sind zur Vermeidung der Tötung von Gebäude bewohnenden Arten (Gebäudebrütern) nachfolgende Bedingungen zum Bestandteil der Abbruchgenehmigungen im Vorfeld der Errichtung der Gebäude zu machen:

- Für die Abrissarbeiten sind Bauzeitenregelungen zu treffen, die Arbeiten sind bauökologisch zu begleiten.
- Der Abriss von Gebäuden und baulichen Anlagen, für die Gebäude bewohnende Fledermausarten nachgewiesen wurden, ist erst zulässig, wenn die erforderliche Umsetzung der aus der faunistischen Untersuchung vorgetragenen CEF-Maßnahmen nachgewiesen ist.

3.5.2 Zulässigkeit von Rodungsarbeiten

Die Fällung/Rodung von Gehölzen hat zur Konfliktvermeidung und zum Schutz vor Tötungen von Individuen außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen.

3.6 Niederschlagswasserbeseitigung

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 (Entwässerungssatzung)“ - in der aktuellen Fassung - in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministerium für Umwelt und Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz-IV9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

3.7 Altlasten

Für den Bebauungsplan wurde durch die Umweltlabor ACB GmbH aus Münster ein Altlasten-Sanierungsplan erstellt. Die Durchführung des Sanierungsplans einschließlich einer Dokumentation der Sanierungstätigkeiten wird über den städtebaulichen Vertrag zwischen dem privaten Investor als Grundstückseigentümer und der Stadt Emsdetten verbindlich vereinbart und zum Bestandteil der Abbruchgenehmigungen sowie der bauordnungsrechtlichen Genehmigungen zur Errichtung der Gebäude gemacht.

3.8 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Emsdetten zu informieren. Etwaig erforderliche Ramm-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdend anzusehen und rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung anzumelden.

3.9 Vertragliche Regelungen

Zur Realisierung des Bebauungsplans Nr. 116 „Nördlich Weststraße/Stefanstraße“ werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen in einem Städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Emsdetten und dem privaten Investor als Grundstückseigentümer abgeschlossen.