

# FESTSETZUNGEN

## Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1. In den mit  $W_{MEFA}$  gekennzeichneten Baugebieten sind nur Wohnnutzungen zulässig. Ausnahmsweise können folgende Nutzungen als nicht störende gewerbliche Nutzungen zugelassen werden: Carsharing, Strom- und Wärmeerzeugung mit Hilfe von Photovoltaik- und Solarkollektoranlagen sowie Blockheizkraftwerken.
- 1.2. In dem mit  $W_{MEFA} 1$  gekennzeichneten Baugebiet sind Wohnräume i. S. d. § 9 (1) Nr. 7 BauGB mit Mitteln des öffentlich geförderten Wohnungsbaus herzustellen.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

- 2.1. Die Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (unterer Bezugspunkt) und Oberkante Attika (oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade der Haupteingangsseite. Die festgesetzten maximalen Höhen der Baukörper aus bautechnisch bedingten Anforderungen um bis zu 1,0 m unterschritten werden.
- 2.2. Die festgesetzten maximalen Höhen der Baukörper können ausnahmsweise für untergeordnete Nebenanlagen (wie Antennen, Aufzulanlagen) sowie für Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung (ohne Flächenbeschränkung) um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 2.3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

### 3. Stellplätze und Nebenanlagen

gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO

- 3.1. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der mit ST (Stellplätze) oder TP (Tiefparkebene) gekennzeichneten Bereiche zulässig.
- 3.2. Nebenanlagen (wie Fahrradabstellanlagen, Abfallsammelanlagen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

### 4. Pflanzmaßnahmen

gem. § 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB

- 4.1. Entlang der Straße Nordring sind grenznah im Abstand von 15 bis 20 m säulenförmige Gehölze zu pflanzen.
- 4.2. Der als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

### 5. Niederschlagswasserableitung

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 44 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 Natur, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 6.1. In den mit Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

- 6.1. In den mit Lärmpegelbereichen III, IV und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche (LP) für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämm-Maßen der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Bettenräumen:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB(A)	
		Bürräume	Wohn- und Schlafräume
III	61 - 65	30	35
IV	66 - 70	35	40
V	71 - 75	40	45

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte im bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4109.

- 6.2. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume / Räume, die auch zum Schlafen genutzt werden), die nur über eine zum Nordring oder zur Franz-Mülder-Straße orientierte Belüftung verfügen, sind in den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Bereichen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Nachtzeit durch schallgedämmte Lüftungssysteme zu schützen.
- 6.3. Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.

#### 7. Zufahrtsbeschränkung

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Zwischen dem Nordring (B 481) und dem Baugebiet für Mehrfamilienhäuser ( $W_{MEFA}$  2) sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Die an der nordöstlichen Grenze vorhandene Grundstückseinfriedung (Mauer) ist zu erhalten oder durch eine gleich hohe neue Mauer zu ersetzen.
2. In den Baugebieten sind sämtliche Baukörper mit Flachdach (FD) zu versehen.
3. Werbeanlagen sind innerhalb der Baugebietsflächen nicht zulässig.
4. Satellitenempfangsanlagen sind innerhalb der Baugebiete nicht zulässig. Ausnahmsweise sind derartige Anlagen zulässig, wenn sie auf dem Dach angebracht werden und als Gemeinschaftsanlage für das jeweilige Wohngebäude dienen.

**Sonstige Planzeichen gestaltgebender Art**

FD      Flachdach

## HINWEISE

### 1. Archäologie

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

### 2. Kampfmittel

Es liegen Hinweise auf Kampfmittelvorkommen im Plangebiet vor. Vor Baumaßnahmen ist eine Detektion der Flächen durchzuführen.

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. Bodenkontaminationen

Untersuchungen haben im Planbereich Auffüllungen bis zu einer Stärke von 1 Meter unter Geländeoberkante gezeigt. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist das anstehende Auffüllungsmaterial gemäß der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ einzustufen. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist daher in den folgenden Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z. B. Mineralöle, Teer o. ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, Frau Hakenes (Tel.: 02551 / 69-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### 4. Geologie

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

### 5. Artenschutz

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzentfernungen in der Zeit vom 01.03. bis zum 30.09. eines jeden Jahres verboten. Gehölzentfernungen während des vorgenannten Zeitraumes sind nur nach vorheriger Freigabe durch eine ökologische Baubegleitung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt zulässig.

### 6. Baumschutz

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

### 7. Gehölzbestand

Bei Baumaßnahmen im Bereich des zu erhaltenden Baumes sind die Schutzmaßnahmen der DIN 18920 zu beachten. Insbesondere sind die Kronentraufbereiche 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.

**8. Versorgungsanlagen**

Versorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Dabei ist das DVGW- Merkblatt GW125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.

Bei bestimmungsgemäßem Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei aktuellem Netzausbauzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von max. 48 m<sup>3</sup>/h bereitgestellt werden.

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

**9. Einsichtnahme in die der Planung zugrunde liegenden 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.