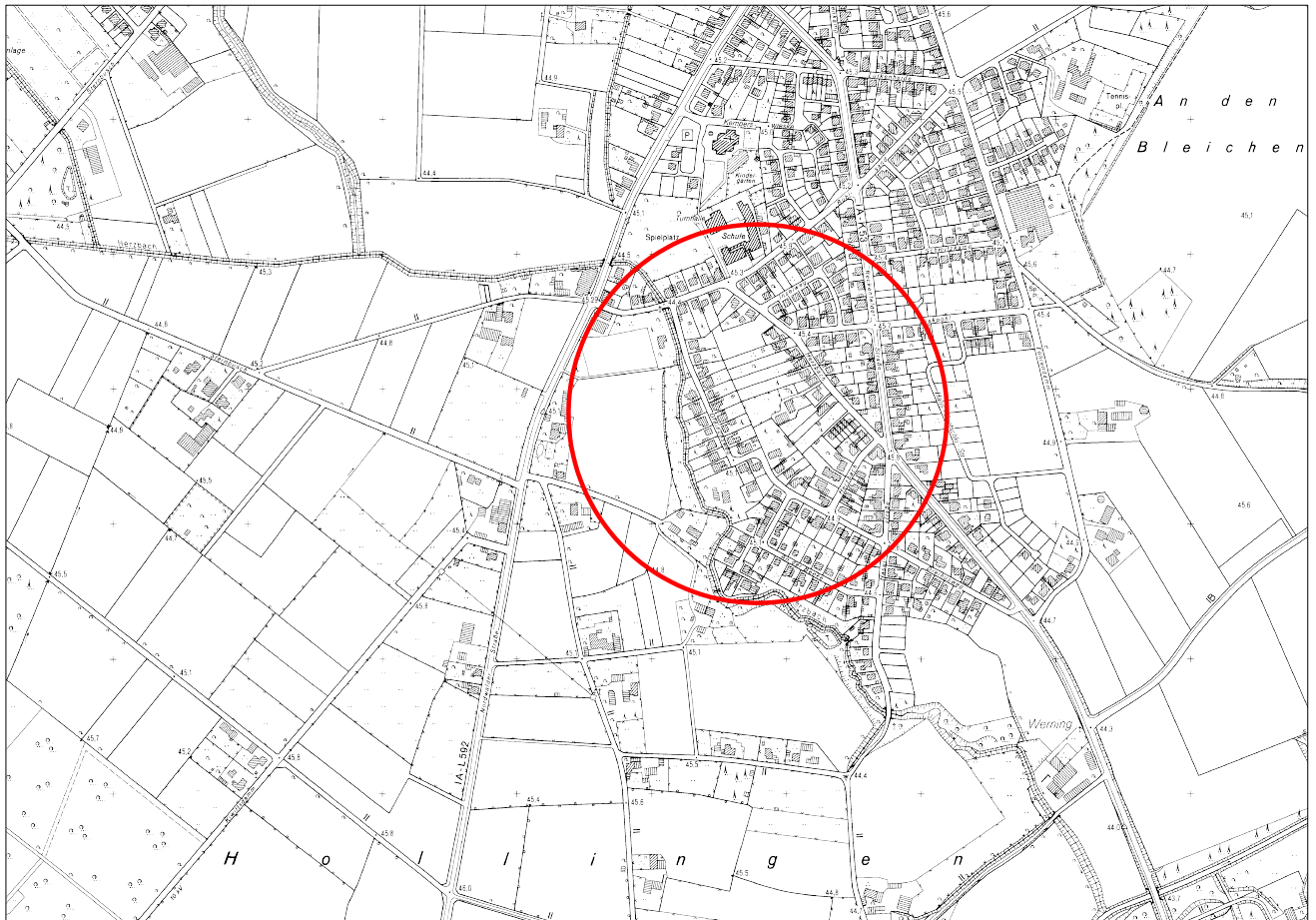
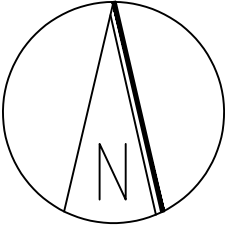




Übersicht M. 1:10.000

 Stadt Emsdetten	Stadt Emsdetten Am Markt 1 48282 Emsdetten Telefon: 02572 / 922 -0 Fax: 02572 / 922 199 E-Mail: stadt@emsdetten.de
	Bebauungsplan Nr. 31 A " Herzbach / Dreihuesweg "
Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	10.11.2008
Bearbeitet :	Sandra Math Simone Voss

Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

 WA Allgemeines Wohngebiet

 WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB; §§ 16-20 BauNVO

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. 0,4 Grundflächenzahl GRZ

z.B. 35°-50° Dachneigung

SD Satteldach

PD* Pultdach

FH Firsthöhe

TH Traufhöhe

WH Wandhöhe

*nur gegeneinander gestellte Pultdächer

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



nur Einzelhäuser zulässig



Offene Bauweise



Baugrenze



Hauptfährstrichtung

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB



öffentliche Straßenverkehrsflächen
mit Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich



Privaterschließung



öffentliche Parkfläche

Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Verkehrsgrünfläche

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr.25 und (6) BauGB



anzupflanzender Baum



zu erhaltender Baum



Sonstige Bepflanzungen (Laubhecke) anpflanzen

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes Nr. 31 A, Herzbach / Herzbach



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des
Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)



mögliche / vorgeschlagene künftige Bebauung



vorgeschlagene Flurstücksgrenze

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Hauptgebäude Bestand



Nebengebäude Bestand



vorhandene Flurstücksnummer



vorhandene Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenze

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

für den Bebauungsplan Nr. 31 A „Herzbach/Dreihuesweg“

1. Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 und 4 BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

In dem Reinen Wohngebiet sind die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Reines Wohngebiet (WR)

Für die Wohngebäude im Reinen Wohngebiet (WR) sind Traufhöhen von mindestens 3 m bis maximal 4 m zulässig. Die zulässige Firsthöhe von Gebäuden mit Satteldach im WR beträgt mindestens 8 m bis maximal 9 m.

Bei Gebäuden mit gegeneinander gestellten Pultdächern ist für die höchste Wandscheibe eine Höhe von mindestens 7 m und maximal 9 m zulässig.

Im WR ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig. Ausnahmsweise ist die Ausbildung des Dachgeschosses als Vollgeschoss möglich, wenn darüber kein für Aufenthaltsräume geeigneter abgeschlossener Raum entstehen kann.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Traufhöhen von mindestens 3 m bis maximal 5 m zulässig. Die zulässige Firsthöhe von Gebäuden beträgt mindestens 8 m bis maximal 10 m.

2.2 Bezugshöhen für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen

2.2.1 Die Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der äußeren Schnittlinie von Außenwand und Dachhaut (oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

2.2.2 Die Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und Oberkante des Firstes (oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

2.2.3 Als Höhe der höchsten Wandscheibe gilt das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

3.Zahl der Wohnungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die im Bebauungsplan eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind zwingend einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Bei Gebäuden mit Pultdächern müssen die Traufseiten parallel zur festgesetzten Hauptfirstrichtung verlaufen.

5.Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen

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

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie.

Im Bereich der Bäume und Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die im Geltungsbereich vorhandenen festgesetzten Großbäume sind als solche dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen.

7.Bedingte Festsetzung

gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die Planstraße B kann erst gebaut werden, wenn der am Haus Herzbach Nr. 21 befindliche Balkon rückgebaut und weitere bauliche Anlagen dem Bau der Erschließungsstraße nicht entgegen stehen.

Örtliche Bauvorschriften

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

1. Dächer

1.1 Dachformen und Dachneigung

Im Geltungsbereich sind nur geneigte Dächer, in Form von Satteldächern oder gegeneinander gestellten Pultdächern zulässig. Bei gegeneinander gestellten Pultdächern muss der Anteil der Länge der gemeinsamen höchsten Wand mindestens 60 % der Traufe des längeren Gebäudeteils betragen.

Ausnahmen von der im Plan festgesetzten Dachform und Dachneigung sind für untergeordnete Nebenanlagen, Garagen und Carports zulässig.

1.2 Dacheindeckungen

Dacheindeckungen sind nur in den Farben schwarz, grau, anthrazit und rot zulässig.

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

Ausnahme: sind auch Gründächer zulässig.

1.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten (außer Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) sind unter folgenden Bedingungen zulässig.

Die Summe der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster darf 50 % der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreiten. Der Mindestabstand zu den Giebelwänden und dem Dachfirst muss mindestens 1,00 m betragen. Zu den Dachaufbauten zählen auch Zwerchhäuser, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die Breite der Zwerchhäuser darf maximal 25 % der Fassadenlänge des Gebäudes entsprechen.

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

2. Fassaden

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind zu mindestens 50% mit Klinker, in den Farben rot, rotbraun oder rotblau, auszubilden.

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

3. Einfriedungen

Im Reinen Wohngebiet sind Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin nur mit Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen, z.B. Buche, Hainbuche, Liguster, Berberitze, Kirschlorbeer, zulässig.

Diese Hecken dürfen durch einen grundstücksseitig zurückversetzten Zaun mit einer maximalen Höhe von 1,50 m hinterstellt werden.

Eine Unterbrechung der Hecke mit Mauerpfeilern ist mit Ausnahme der Grundstückszufahrt nicht zulässig.

Im Reinen Wohngebiet sind Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, gegenüber dem öffentlichen Raum einzugrünen.

Hinweise

1. 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 Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
2. 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 durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
3. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.
4. Aufgrund der Nähe zum Herzbach ist im Plangebiet bei Hochwassersituationen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich.
5. 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.
6. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge
Für Wohnhäuser ist auf dem Grundstück eine ausreichende Anzahl Pkw-Stellplätze je Wohneinheit nach § 51 BauO NRW nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, in der zuletzt geänderten Fassung
5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der zuletzt geänderten Fassung
6. Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NRW S. 568), in der zuletzt geänderten Fassung