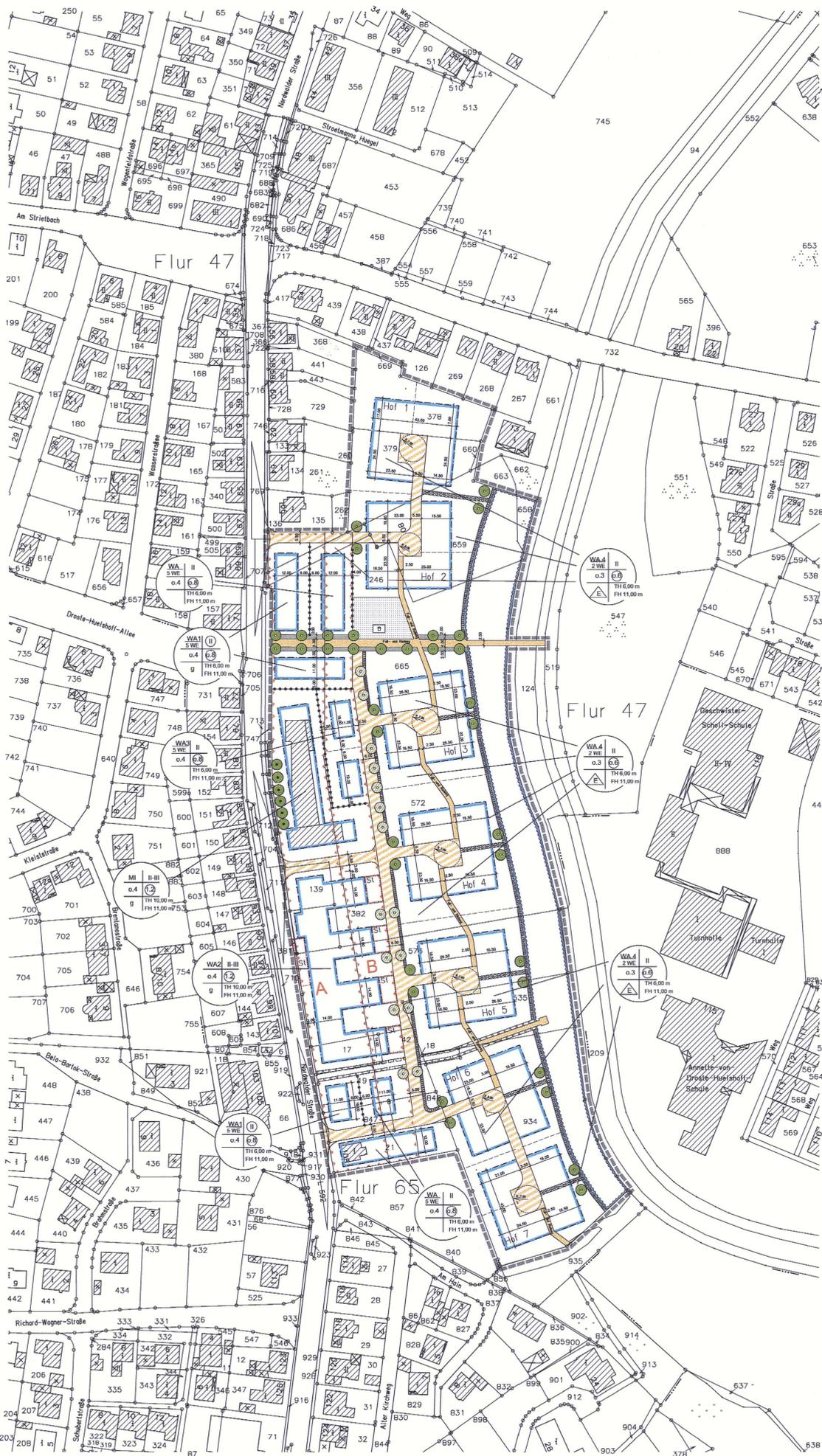


Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 BauGB



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA1, WA2, WA3 sowie im Mischgebiet kann die durch Planzeichen festgesetzte Höchstzahl der Wohnungen überschritten werden, wenn alle notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht werden.
Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet dürfen die Sockelhöhen (OK Erdgeschoss-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude im Eingangsbereich im Mittel nicht mehr als 0,50 m über OK angrenzender Verkehrsfläche liegen.
Ausgangspunkt im allgemeinen Wohngebiet WA ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen. Im allgemeinen Wohngebiet WA, WA1, WA2, WA3 sowie im Mischgebiet sind die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen von Gebäuden von der mittleren bzw. unmittelbar angrenzenden Ausbauhöhe der Nordwalder Straße zu ermitteln. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist der Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.
Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Bauteile ausnahmsweise bis zu einer Größe von 100 m² in eingeschossiger Bauweise zulässig, wenn die Lärminderwirkung der geschlossenen und mindestens zweigeschossigen Bauweise entlang der Nordwalder Straße hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen, Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert ausgewiesenen Flächen entlang der neuen Erschließungsstraße zulässig. Entlang der Nordwalder Straße sind auf den gesondert ausgewiesenen Flächen nur Stellplätze zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen östlich der zum Außenbereich festgesetzten Baugrenzen und in deren Verlängerung nicht zulässig.
Im allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Gebäudeanteile auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie als eingeschossiges, untergeordnetes Bauteil ausgebildet sind und die Baugrenzen um max. 25 m² überschreiten.
Sichtdreiecke müssen von baulichen Anlagen und sichtbehinderndem Aufwuchs freigehalten werden.

4. Bepflanzungsmaßnahmen

Einzelbäume als Straßenbegleitbepflanzung öffentlicher Verkehrsflächen
- Die gekennzeichnete „ortsbildprägende Grünverbindung“ (Weiterführung der Droste-Hülshoff-Allee) ist mit *Tilia cordata* (Linde) zu bepflanzen (als Hochstamm, Stammumfang mind. 20 – 25 cm)

Einzelbäume allgemeines Wohngebiet WA4

westliche Baugrundstücke WA4 (Baumtore Hofeingang)
- Auf den östlich gelegenen Baugrundstücken ist je Grundstück 1 Hochstamm (Stammumfang mind. 20 – 25 cm) seitlich der Stichstraße zur Akzentuierung der Eingangssituation und Schaffung eines Baumtores zu pflanzen und erhalten. Dabei ist für jedes Baumtor jeweils nur eine heimische Laubbbaumart wie folgt zu verwenden (von Norden):
- zu Hof 1: *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- zu Hof 2: *Prunus avium* „Piensa“ (Vogelkirsche)
- zu Hof 3: *Betula pendula* (Sandbirke)
- zu Hof 4: *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- zu Hof 5: *Acer pseudoplatanus* „Schwedleri“ (Bergahorn)
- zu Hof 6: *Robinia pseudacacia* (Robinie)
- zu Hof 7: *Acer campestre* (Feldahorn)

östliche Baugrundstücke WA4 (Baumtore Außenübergang)

- Auf den östlich gelegenen Baugrundstücken ist je Grundstück 1 Stammbusch (mind. 3 Triebe, Höhe mind. 4,00 m) seitlich des Auslaufbereiches der Regenwassermulden zur Akzentuierung der Baugruppen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist für jeden Auslauf jeweils nur eine heimische Laubbbaumart wie folgt zu verwenden (von Norden):
- zwischen Hof 1 und Hof 2: *Quercus robur* (Stieleiche)
- zu Hof 3: *Fraxinus excelsior* (Esche)
- zu Hof 4: *Salix alba* (Silberweide)
- zu Hof 5: *Populus tremula* (Zitterpappel)
- zu Hof 6: *Ulmus carpiniifolia* (Feldulme)
- zu Hof 7: *Alnus glutinosa* (Eiche)

Zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen ist im WA4 je Grundstück ein weiterer Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Die Standorte für den zweiten Baum pro Grundstück sind frei wählbar. Es wird empfohlen, die Standorte in Nähe des jeweiligen Wendehammers einer Wohnhausgruppe zu legen.
- Die Pflanzung hat jeweils als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu erfolgen. Folgende Arten sind zu verwenden (von Norden):

- zu Hof 1: *Crataegus „Carrierei“* (Apfeldorn)
- zu Hof 2: *Pyrus calleryana* „Chantecleer“ (Wildbirne)
- zu Hof 3: *Malus „Hillier“* (Zierapfel)
- zu Hof 4: *Crataegus laevigata „Pauls Scarlet“* (Rotdorn)
- zu Hof 5: *Prunus cerasifera „Nigra“* (Blutpflaume)
- zu Hof 6: *Malus „John Downie“* (Zierapfel)
- zu Hof 7: *Prunus serotina „Shirafugen“* (Zierkirsche)

Bepflanzung der Grundstücksgrenzen WA4

- Die mit einem Pflanzgebot für Hecken gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind mit heimischen Laubholz-Schnitthecken in einer Pflanzstufenbreite von mind. 0,50 m einzufassen.
- Im Bereich der festgesetzten Hecken sind Ein- und Zufahrten nicht zulässig.
- Sämtliche sonstigen Grundstücksgrenzen sind, sofern diese mit einem Zaun eingefriedet werden, ebenfalls mit heimischen Laubholz-Schnitthecken einzufassen.

Folgende Gehölzarten sind für die Schnitthecken zu verwenden:

- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)

Die Standorte für die Neuanpflanzungen sind im Baugenehmigungsverfahren unter der Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote nachzuweisen.

Mit Erteilung der Baugenehmigung ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote innerhalb eines Jahres nach Bebauung der jeweiligen Grundstücke verwirklicht werden.

5. Gestaltung der Verkehrsflächen

Fuß- und Radwege sind mit einer wassergebundenen Wegedecke auszubilden.

6. Regenwasserbehandlung

Das anfallende Regenwasser der direkt an die Fläche für die Wasserwirtschaft grenzenden Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet WA4 ist in offener Muldenform in den dafür ausgewiesenen Flächen in die Mühlenbachau abzuleiten. Die Sammlung und Nutzung des Regenwassers ist zulässig.

7. Flächen für Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Nordwalder Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (Aufenthaltsräume in Wohnungen sowie Büroräume u. ä. gem. DIN 4109), passive Schutzmaßnahmen erforderlich. Der Lärmpegelbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Fläche	Bereich	Lärmpegelbereich	Rw.res Außenbereich in Wdhg.	Rw.res Büroräume
A	der Nordwalder Straße zugewandte Fassade	IV	46 dB (A)	38 dB (A)
A	senkrecht zur Nordwalder Straße gelegene Fassade	III	35 dB (A)	30 dB (A)
B	senkrecht zur Nordwalder Straße und zugewandte Fassade	II	30 dB (A)	-

An den der Nordwalder Straße abgewandten Fassaden sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Die Berechnung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w,res}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Schlafräume im Lärmpegelbereich sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollläden ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w,res}$ zu berücksichtigen. Eine Befreiung vom Einbau passiver Schallschutzmaßnahmen kann erfolgen, wenn die Unterschreitung des erforderlichen Schalldämmmaßes $R_{w,res}$ durch nicht nachgewiesen wird.
Der vorgenannte Schutz vor Lärmwirkungen setzt eine geschlossene Bebauung entlang der Nordwalder Straße voraus. Sollte diese geschlossene Bebauung in Bereichen entlang der Nordwalder Straße nicht gewährleistet sein, ist im betroffenen Bereich im allgemeinen Wohngebiet WA4 vor Baubeginn gültig nachzuweisen, dass das erforderliche Schalldämmmaß $R_{w,res}$ eingehalten wird.

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

1. Dachgestaltung

Als Dachform für das Hauptgebäude sind Satteldächer, gegeneinandergestellte Pultdächer, Pultdächer sowie Flachdächer vorgeschrieben. Walmdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.
In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind nur Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 10° und Flachdächer zulässig.
Dachneigungen sind bei geeigneten Dächern über 8° als rote und anthrazit bis schwarze Pfannendächer zulässig. Glänzende Lasuren sind unzulässig. Ausnahmen für Dachbegrünungen, Wintergärten oder untergeordnete Bauteile sind zulässig. Solaranlagen sind zulässig.
Dachausbauten dürfen insgesamt nur 50 % der jeweiligen Traufhöhe einnehmen und müssen zur Gebäudefront einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.
In den allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 sind Dachausbauten unzulässig.

2. Einfriedungen

Zäune sind nur als transparente Zäune mit einer max. Höhe von 1,50 m und einem Mindestabstand von 0,50 m von der Grenze zulässig und müssen in die in den Bebauungsplanmaßnahmen aufgeführten Hecken integriert werden.
An den an die Fläche für die Wasserwirtschaft angrenzenden Grundstücksflächen sind transparente Zäune mit einer Mindesthöhe von 1,50 m als Einfriedung anzubringen.

Hinweise

1. Böschungsmauer

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 sind die Einfahrtsbereiche von Tiefgaragen bei östlicher Zufahrt in Absprache mit dem Ersteller der Böschungsmauer zu errichten.

2. Bodendenkmale

Bei Bodengriffen können Bodendenkmale (kulturgebietliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Gemeinde oder dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist 3 Werktage nach einer mündlichen, 1 Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

3. Altlasten

Die Fläche ist im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt als Altstandort ausgewiesen.
Die Rückbaumaßnahme der vorhandenen Baumaterialien sowie deren Entsorgung wurde gutachterlich begleitet und kontrolliert. Die Abschlussbeurteilungen durch oberflächennahe Mischproben nach Bundesbodenschutzverordnung ergaben keine Hinweise auf verbleibende Schadstoffbelastungen.
Soweit sich bei den Bauarbeiten Auffälligkeiten nach Farbe, Geruch usw. im Boden oder in Baukörpern zeigen, die auf eine Kontamination des Bodens oder des Baukörpers mit umweltgefährdenden Stoffen hindeuten, ist das Umweltamt des Kreises Steinfurt unverzüglich durch den verantwortlichen Bauleiter bzw. den Bauherren zu benachrichtigen, um ggf. eine ordnungsgemäße Entsorgung der Verunreinigung sicherzustellen.

4. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge

Für Wohnhäuser mit max. 2 Wohneinheiten sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Für Geschosswohngebäuden sind pro Wohneinheit mindestens 1,25 Stellplätze nachzuweisen. Für nachgewiesene Seniorenwohnungen sind pro Wohneinheit mindestens 0,5 Stellplätze nachzuweisen.

5. Bepflanzungsmaßnahmen

Die geplanten Einzelbäume entlang der Nord-Süd-Erschließung sind mit *fraxinus excelsior* „Westhoffs Glorie“ (Esche) zu pflanzen.
Bei der Eingrünung der als Spielplatz ausgewiesenen Fläche dürfen keine Giftpflanzen verwendet werden.

Verfahrensvermerk:

- Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzieltverordnung Stand der Planunterlagen: 6/2002 Emsdetten, den 06.12.2002
gez. Sundermann (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Diese Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten am 04.10.2001 beschlossen. Emsdetten, den 06.12.2002
gez. Doderhuff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Die Bürger sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt worden. Emsdetten, den 06.12.2002
gez. Doderhuff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Die Träger öffentlicher Belange sind bei der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 4 BauGB beteiligt worden. Emsdetten, den 06.12.2002
gez. Doderhuff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2002 bis 16.08.2002 öffentlich ausgestellt. Emsdetten, den 06.12.2002
gez. Doderhuff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Diese Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2002 bis 24.10.2002 erneut öffentlich ausgestellt. Emsdetten, den 06.12.2002
gez. Doderhuff (Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 28.11.2002 als Sitzung beschlossen. Emsdetten, den 06.12.2002
gez. Moenikes (der Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 28.11.2002 als Sitzung beschlossen. Emsdetten, den 06.12.2002
gez. Moenikes (der Bürgermeister)
- Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 17.01.2003 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Die Änderung des Bebauungsplanes liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus. Emsdetten, den 20.01.2003
gez. Moenikes (der Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
- Baurutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzieltverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1995 (BGBl. I S. 2253).
- Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256 / SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.05.2000 (GV NW S. 439 / SGV NW 2129).
- Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA allgemeines Wohngebiet
- M Mischgebiet
- +++ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- U Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- u. Höchstmaß
- 0.4 Grundflächenzahl
- 0.9 Geschossflächenzahl
- 5WE höchstzulässige Wohnungszahl pro Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- g geschlossene Bauweise
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze, überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

- Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbenutzter Bereich (Spielstraße)
- Fuß- und Radweg

Grünflächen

- öffentl. Grünfläche "Ortsbildprägende Grünverbindung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Spielplatz Typ C

Wasserflächen

- Flächen für die Wasserwirtschaft

Pflanz- und Erhaltungsgebote

- Pflanzgebot für Einzelbäume (Abweichungen bis zu 1,00 m zulässig)
- geplanter Standort für Einzelbäume
- Erhaltungsgebot für Einzelbäume
- Umgrünung zur Anpflanzung von Hecken

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan Nr.56 Mühlenbachau
- Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Emsdetten sowie der Stadt Emsdetten zu belastende Flächen
- Umgrünung für Stellplätze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Flächen für Vorkerhungen des passiven Schallschutzes
- Flächen für Regelung des Wasserabflusses (Regenwasser)



Stadt Emsdetten
Der Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 56
Mühlenbachau

Planungsstand Januar 2003 -endgültige Fassung-
Maßstab 1 : 1000

