



Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 56 „Mühlenbachaue“ 1. Änderung

endgültige Fassung

~~Entwurf~~

Im Auftrag der
Stadt Emsdetten
FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Erstellt durch
h2 haverkamp holthaus + partner

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 56 "Mühlenbachaue" 1. Änderung

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.

2. Maß der baulichen Nutzung

In den allgemeinen Wohngebieten **WA1** und **WA4** dürfen die Sockelhöhen (OK Erdgeschoss-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude im Eingangsbereich im Mittel nicht mehr als 0,50 m, im **WA2** nicht mehr als 0,25 m über OK angrenzender Verkehrsfläche liegen. Ausgangspunkt ist die Ausbauhöhe der angrenzenden Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist der Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Im **WA3** wird als Ausgangspunkt für die Sockelhöhen die gemittelte Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche von 41.75 m NN festgelegt. Dieser Bezugspunkt wird auf der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Sockelhöhen (OK Erdgeschoss-Fußboden) neu zu errichtender Gebäude dürfen im Eingangsbereich nicht unter 1,20 m und nicht über 1,50 m, gemessen vom Ausgangspunkt, liegen.

Der Ausgangspunkt der Sockelhöhen ist ebenfalls maßgeblich für die Ermittlung der Trauf- und Firsthöhen. Die Traufhöhen gelten nicht für Staffelgeschosse.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen, Stellplätze

Im allgemeinen Wohngebiet **WA3** in abweichender Bauweise sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen mit mehr als 50 m zulässig. Im **WA2** sind Garagen, Carports (überdachte Stellplätze), Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur zulässig, wenn die

Durchgängigkeit der Lärmschutzmauer gewährleistet ist. Entlang der Nordwalder Straße sind Zufahrten nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Im **WA4** sind Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen östlich der zum Auenbereich festgesetzten Baugrenzen und in deren Verlängerung nicht zulässig.

Im **WA4** sind Gebäudeteile auch außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen 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 Straßenbegleitung öffentlicher Verkehrsflächen

- Die gekennzeichnete „ortsbildprägende Grünverbindung“ (Weiterführung der Droste-Hülshoff-Allee) ist mit *Tilia cordata* (Linde) zu bepflanzen (als Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm).
- Die gekennzeichneten „straßenbegleitenden Baumreihen“ entlang der Nordwalder Straße sind mit *Acer platanoides* „Royal red“ (Ahorn) zu bepflanzen (als Hochstamm, Stammumfang mind. 25 - 30 cm).

Einzelbäume allgemeines Wohngebiet WA4

westliche Baugrundstücke WA4 (Baumtore Hofeingang)

- Auf den westlich 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. Dabei ist für jedes Baumtor jeweils nur eine heimische Laubbaumart wie folgt zu verwenden (von Norden):

- zu Hof 2: *Prunus avium* „Plena“ (Vogelkirsche)
- zu Hof 3: *Betula pendula* (Sandbirke)
- zu Hof 4: *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- zu Hof 5: *Acer pseudoplatanus* „Schwedlerii“ (Bergahorn)
- zu Hof 6: *Robinia pseudoaccacia* (Robinie)

östliche Baugrundstücke **WA4** (Baumtore Auenübergang)

- 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. Dabei ist für jeden Auslauf jeweils nur eine heimische Laubbaumart 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 carpinifolia* (Feldulme)
- zu Hof 7: *Alnus glutinosa* (Erle)

Zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen ist im **WA4** je Grundstück ein weiterer Baum zu pflanzen.

Die Standorte für den zweiten Baum pro Grundstück sind frei wählbar. Es wird empfohlen, die Standorte in die 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* „Hillieri“ (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 serrulata „Shiro-fugen“ (Zierkirsche)

Bepflanzung der Grundstücksgrenzen WA4

Die mit einem Pflanzgebot für Hecken gekennzeichneten Grundstücksgrenzen sind mit heimischen Laubholz-Schnitthecken in einer Pflanzstreifenbreite von mind. 0,50 m einzufassen.

Im Bereich der festgesetzten Hecken sind Ein- und Zufahrten nicht zulässig.

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.

Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.

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. Regenwasserbehandlung

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

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen 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 Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Der Lärmpegelbereich ist in der Planzeichnung gekennzeichnet:

Fläche	Bereich	Lärmpegelbereich	R'_{w,res} Aufenthalts- r. in Whg.	R'_{w,res} Büroräume u. ä.
A	der Nordwalder Straße zugewandte Fassaden	V	45 dB (A)	40 dE (A)
A	senkrecht zur Nordwalder Straße gelegene Fassaden	V	40 dB (A)	35 dE (A)
B	senkrecht zur Nordwalder Straße und zugewandte Fassaden	II	30 dB (A)	-

An den der Nordwalder Straße abgewandten Fassaden sind keine passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Als Lärmschutzmaßnahme für die angrenzenden Außenflächen im Bereich der Lärmschutzfläche A sind Lärmschutzwände in den dargestellten Längen und Abmessungen zu errichten. Ein lückenloser Anschluss an die Gebäude muss gewährleistet sein.

Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn das erforderliche Schalldämmmaß R'_{w,res} für die betroffenen Bereiche der allgemeinen Wohngebiete **WA2**, **WA3** und **WA4** nachweislich eingehalten wird.

Die erforderliche Mindesthöhe von 2,20 m, gemessen von OK angrenzende Verkehrsfläche, darf nicht unterschritten werden.

Die Berechnung des erforderlichen resultierenden Schalldämmmaßes R'_{w,res} der Außenfassade hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Schlafräume im Lärmpegelbereich sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rollladenkästen 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} gutachterlich nachgewiesen wird.

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

1. Dachgestaltung

Als Dachform für das Hauptgebäude sind Satteldächer, Zeltdächer, gegeneinander-gestellte Pultdächer, Pultdächer sowie Flachdächer vorgeschrieben. Walmdächer sind nur ausnahmsweise zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Dacheindeckungen sind bei geneigten Dächern über 8° nur 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 Trauflänge einnehmen und müssen zur Giebelaußenkante einen Abstand von mind. 1,00 m einhalten.

Je Doppelhaus und Hausgruppe sind die gleichen Dachform und Dachneigung zu wählen.

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 Bepflanzungsmaßnahmen 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.

3. Lärmschutzmauern

Die gekennzeichneten Lärmschutzmauern sind zur Nordwalder Straße in Verblendstein in Abstimmung mit dem angrenzenden Gebäude zu errichten. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn diese im Sinne einer Ensemblebildung in den 2 Abschnitten zwischen den Erschließungsstraßen entlang der

Nordwalder Straße einheitlich angewendet werden und den vorgenannten Lärmschutzanforderungen entsprechen.

Hinweise

1. Böschungsmauern

Im allgemeinen Wohngebiet **WA2** sollen Böschungsmauern entlang der Nord-Süd-Erschließung in Verblendstein in Abstimmung mit dem zugehörigen Gebäude errichtet werden. Ausnahmsweise können andere Materialien zugelassen werden, wenn diese im Sinne einer Ensemblebildung bei Böschungsmauern entlang der Nord-Süd-Erschließung angewendet werden.

2. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche 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 im Geltungsbereich des B-Planes ist im Altlastenkataster des Kreises Steinfurt als Altstandort ausgewiesen.

Die Rückbaumaßnahme der vorhandenen Baumaterialien sowie deren Entsorgung wurde gutachterlich begleitet und kontrolliert. Die Abschlussbeprobungen durch oberflächennahe Mischproben nach Bundesbodenschutzverordnung ergaben keine Hinweise auf verbliebene 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.

5. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge

Für Wohnhäuser im allgemeinen Wohngebiet **WA4** sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Für Wohnhäuser in den allgemeinen Wohngebieten **WA**, **WA1**, **WA2** und **WA3** sind mindestens 1,2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

6. Bepflanzungsmaßnahmen

Bei der Eingrünung der als Spielplatz ausgewiesenen Fläche dürfen keine Giftpflanzen verwendet werden.