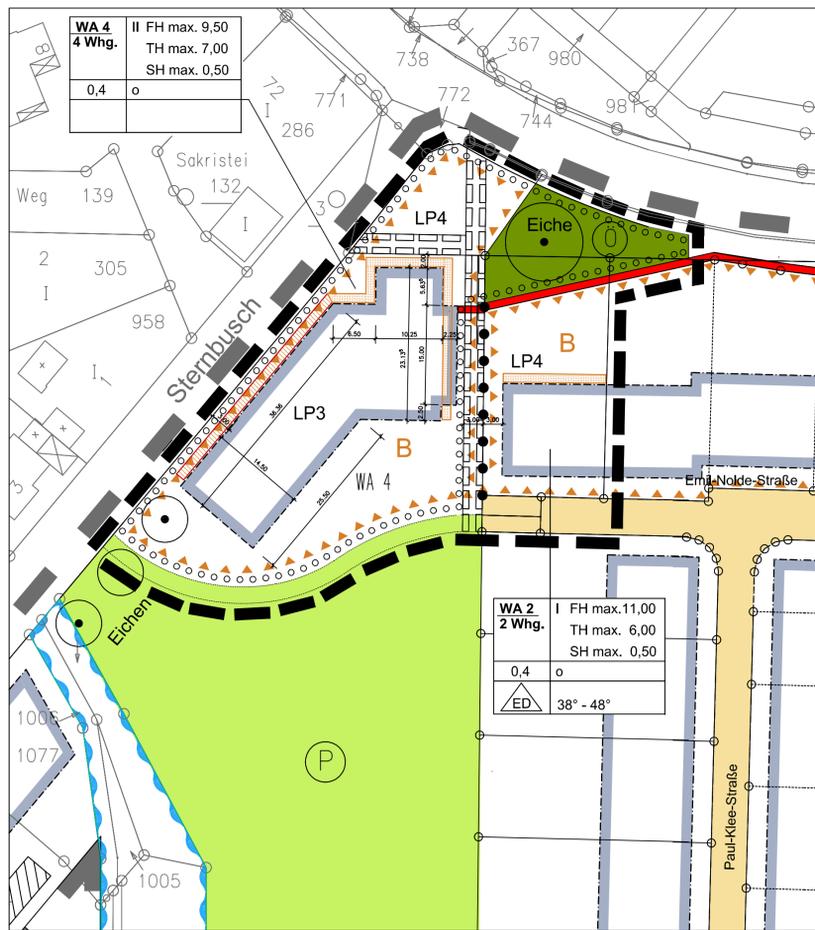


# Bebauungsplan Nr. 57 A "Lerchenfeld"

## 2. vereinfachte Änderung



### Planzeichenerläuterung FESTSETZUNGEN (gem. § 9 BauGB und BauNVO)

**Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 4 allgemeines Wohngebiet (WA)  
2 Whg Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und 19 BauNVO  
FH Firsthöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen, siehe auch textliche Festsetzungen B 2  
TH Traufhöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen, siehe auch textliche Festsetzungen B 2  
SH Sockelhöhe als Höchstmaß baulicher Anlagen, siehe auch textliche Festsetzungen B 2  
II maximale Zahl der Vollgeschosse

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

o offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage  
private Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage

### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Erhalt der vorhandenen Laubbäume siehe textliche Festsetzungen B 4  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzungen B 5

#### Sonstige Planzeichen

Lärmschutzwand (gem. Textfestsetzungen Punkt B 3.1)  
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Schallschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB) (gem. Textfestsetzungen Punkt 3.2)  
Schallschutzmaßnahmen-Bereich B (gem. Textfestsetzungen Punkt 3.2)  
Lärmpegelbereich III  
Lärmpegelbereich IV  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 A Lerchenfeld, 2. vereinfachte Änderung  
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen zugunsten der Stadtwerke Emsdetten und der Stadt Emsdetten  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 57 A Lerchenfeld  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Hinweise  
vorhandene Grundstücksgrenze  
vorhandene Flurstücksgrenzen  
vorgeschlagener Fuß- und Radweg

### E Pflanzenliste

#### Artenliste 1 - Bepflanzung Grundstücke

Bergahorn  
Spitzahorn  
Feldahorn  
Sandbirke  
Moorbirke  
Rotbuche  
Hainbuche  
Stieleiche  
Traubeneiche  
Sommerlinde  
Winterlinde  
Baumhasel  
Esche  
Vogelkirsche

Acer pseudoplatanus  
Acer platanoides  
Acer campestre  
Betula pendula  
Betula pubescens  
Fagus sylvatica  
Carpinus betulus  
Quercus robur  
Quercus petraea  
Tilia platyphyllos  
Tilia cordata  
Corylus colurna  
Fraxinus excelsior  
Prunus avium

#### Artenliste 2 - Heckenpflanzung Grundstücke

Sauerdom  
Großblättrige Berberitze  
Hainbuche  
Gewöhnliche Hülse  
Japanische Lerche  
Heckenliguster  
Gewöhnliche Fichte  
Lorbeer-Kirsche  
Hochrose  
Schneespiree  
Schneebeere  
Buchsbaum  
Japanische Zierquitte  
Schleppen - Felsenmispel  
Kalmien - Deutzia  
Gewöhnlicher Liguster  
Immergrüne Heckenkirsche  
Immergrüne Lorbeer-Kirsche  
Feuerdom  
Alpen - Johannisbeere  
Amethystbeere  
Europäische Eibe  
Abendländischer Lebensbaum  
Feldahorn  
Eingrifflicher Weißdorn  
Rotbuche  
Goldglöckchen  
Europäische Lerche  
Weinrose  
Riesen - Lebensbaum

Berberis candidula  
Berberis julianae  
Carpinus betulus  
Ilex aquifolium  
Larix kaempferi  
Ligustrum ovalifolium  
Picea abies  
Prunus laurocerasus  
Rosa glauca  
Spiraea arguta  
Symphoricarpos albus  
Buxus sempervirens  
Chaenomeles japonica  
Cotoneaster franchetii  
Deutzia kalmiflora  
Ligustrum vulgare  
Lonicera nitida  
Prunus laurocerasus  
Pyracantha "Soleil d'Or"  
Ribes alpinum "Schmidt"  
Symphoricarpos doorenbosii "Magic Berry"  
Taxus baccata  
Thuja occidentalis  
Acer campestre  
Crataegus monogyna  
Fagus sylvatica  
Forsythia "Spectabilis"  
Larix decidua  
Roas rubiginosa  
Thuja pilicata

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 57 A "Lerchenfeld", 2. vereinfachte Änderung

#### A Rechtsgrundlagen

- BauGB in der Bekanntmachung der Fassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359).
- BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256 / SGV. NRW. 232), geändert durch Gesetz vom 09. Mai 2000 (GV. NRW. S. 439 / SGV. NRW. 2129).
- BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I. S. 466).
- GO NW in der Neufassung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666 / SGV. NW. S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30.04.2002 (GV NW S. 160).
- Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

#### B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

**1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 Bau NVO; Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf-, First- und Sockelhöhen ist jeweils die mittlere Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße.

**3. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) 24 BauGB)**

##### 3.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf der durch Planzeichen ausgewiesenen Fläche ist zum Schutz vor den Straßenverkehrslärmwirkungen durch die Straße Lerchenfeld eine hochabsorbierende Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,20 m über Geländeneiveau zu errichten. Ein lückenloser Anschluss an die Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs ist gem. den Schallschutzanforderungen gewährleistet sein.  
Die Schallschutzwand ist an den östlichen und westlichen Enden an eine geplante Bebauung anzubinden.  
Die nördliche Seite der Schallschutzwand ist hochabsorbierend (>= 8 dB(A)) auszuführen.

##### 3.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr auf der Straße Lerchenfeld werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von schutzbedürftigen Räumen (DIN 4109), die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Schallschutzmaßnahmen-Bereiche zur Bestimmung des erforderlichen R' w, res des Außenbauteils sind durch Planzeichen gekennzeichnet.

Schallschutzmaßnahmen-Bereich B :  
(siehe auch unter "Kennzeichnungen und Hinweise")

Fassade LP3	Aufenthaltsräume in Whg.	Büroräume u. ä.
Lärmpegelbereich III	R' w, res = 35 dB	R' w, res = 30 dB
Fassade LP4		
Lärmpegelbereich IV	R' w, res = 40 dB	R' w, res = 35 dB

Fenster von Schlafräumen in den Fassaden mit Ausrichtung zur Straße Lerchenfeld, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit (45dB(A)) überschritten werden, sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R' w, res zu berücksichtigen.

##### 4. Erhalt der bestehenden Bäume (gem. § 9 (1) 25 BauGB)

Die gemäß Planzeichnung als erhaltungswert festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern, zu pflegen und bei Abgang artgleich zu ersetzen. (siehe auch unter "Hinweise")

##### 5. Anpflanzen von Bäumen (gem. § 9 (1) 25 BauGB)

Im Geltungsbereich sind nachstehende Einzelbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (siehe auch unter "Hinweise")

- 6 Einzelbäume Carpinus petulus (Hainbuche) (Hochstamm, Stammumfang 16 - 20 cm)
- 6 Einzelbäume Acer pseudo platanus (Bergahorn) (Hochstamm, Stammumfang 20 cm)

#### C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB

**1. Fassaden**  
Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:  
Verblendmauerwerk  
Für untergeordnete Bauteile (Bauteile mit einem Fassadenanteil von weniger als 50 %) und in Giebel- bzw. Obergeschosflächen sind auch andere Materialien zugelassen.

##### 2. Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung sind bei geeigneten Dächern folgende Materialien zulässig:  
Tonziegel (rot, braun, anthrazit, schwarz)  
Betonpfannen (rot, braun, anthrazit, schwarz)  
Begrünte Dächer

Für gering geneigte Dächer (max. 10°) sind auch andere Materialien zugelassen. Glänzende (glasierte bzw. edelengobierte) Dachziegel sind nicht zulässig. Sonnenkollektoren und Solarzellen sind zulässig.

##### 3. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur in Form von lebenden Hecken (siehe Artenliste 2) bis zu 1,5 m über der Verkehrsfläche zulässig.  
Einfriedungen, die entlang einer öffentlichen Grün- oder Verkehrsfläche führen, sind in folgenden Ausführungen auf den gemeinsamen Grundstücksgrenzen zulässig:  
1. Lebende Hecken (siehe Artenliste 2) bis zu max. 2,0 m über das angeschüttete Geländeneiveau  
2. Lebende Hecken (siehe Artenliste 2) mit integriertem Zaun bis max. 2,0 m über das angeschüttete Geländeneiveau  
Alle anderen Einfriedungen sind nicht zulässig.

#### D HINWEISE

##### 1. Bodendenkmale

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn dem Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege - Außenstelle Münster - Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen.  
Dem westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), sowie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW)).  
Hinweise auf Bodendenkmale geben beispielsweise alte Steinsetzungen, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.  
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NW).

##### 2. Regenwasser

Da die örtliche Versickerung von Regenwasser nach vorliegenden Bodenuntersuchungen nicht gewährleistet werden kann, wird das Regenwasser gem. § 51 a LWG ortsnah eingeleitet.

##### 3. Grundwasser

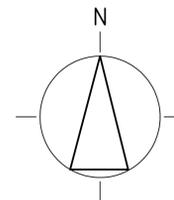
Es ist im Planungsgebiet mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude und einer Lage der Gründungssohle unterhalb des Grundwasserstandes sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich.

##### 4. Baumschutzsatzung

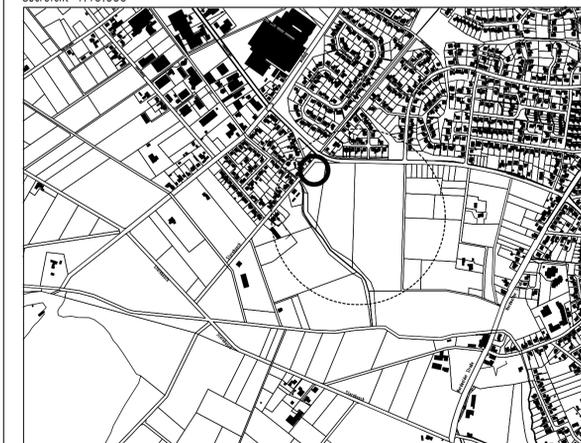
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.

#### Verfahrensvermerke:

- Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung  
Stand der Planunterlagen: 01/2006  
Emsdetten, den  
(Öff. best. Vermessungsg.)
- Diese Aufstellung des Bebauungsplan wurde gemäß § 2 BauGB vom Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten am 09.06.2005 beschlossen.  
Emsdetten, den  
(Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Die Träger öffentlicher Belange sind bei diesem Bebauungsplan gemäß § 4 BauGB beteiligt worden.  
Emsdetten, den  
(Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.11.2005 bis 16.12.2005 öffentlich ausgelegen.  
Emsdetten, den  
(Fachdienstleitung Stadtentwicklung / Umwelt)
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am ..... als Satzung beschlossen.  
Emsdetten, den  
(Der Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... örtlich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit den textlichen Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung wird von der Stadtverwaltung Emsdetten zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.  
Emsdetten, den  
(Der Bürgermeister)



Übersicht 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. 57 A "Lerchenfeld" 2. vereinfachte Änderung

Maßstab : 1 : 500

Planungsstand : endgültige Fassung

Stand : 04.01.2006

Planung :  
haverkamp holthaus + partner  
Münsterkamp 15 • 48282 Emsdetten  
fon - fax 02572 - 9871 - 0 23