



PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- WA / WA* Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung A Nr. 1
 - M I Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung A Nr. 1
 - SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung A Nr. 1
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 - II - III Zahl der Vollgeschosse - als Mindest- und Höchstmaß
 - ⊙ Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 - 0.4 Mischgebäude
 - ⊙ Geschossflächenzahl
 - FH max. = Maximale Firsthöhe bezogen auf Oberkante fertige Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung A Nr. 2
 - H max. = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante fertige Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung A Nr. 2
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
- Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung A Nr. 3
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
- VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrslächen besonderer Zweckbestimmung:
 - F + R Fußweg / Radweg
 - Ö Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung
 - B Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche Grundstücksflächen nach Detailplanung zulässig
- FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB**
- Flächen für Ver- und Entsorgung
 - Trafostation
- GRÜNLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB**
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Parkanlage
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Zu erhaltende Einzelbäume
 - Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
 - Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
 - Ga Garagen
 - ⊙ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
 - ⊙ Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
 - ⊙ Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit
 - ⊙ Mit Fahrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger
 - ⊙ Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
 - Lärmschutzwand, siehe textliche Festsetzung A Nr. 6
 - Schuttdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - 111 Vorhandene Flurstücknummer
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - Vorgeschlagene Platzgestaltung
- FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**
- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfästrichtung)
 - TH max. = Maximale Traufhöhe bezogen auf Oberkante fertige Erschließungsstraße, siehe textliche Festsetzung B Nr. 6
 - 25 - 35° Dachneigung

TEXT

- A FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel
- 1.1.1 In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel“ wird die zulässige Verkaufsfäche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 1.800 qm beschränkt. Dabei ist folgende Aufteilung der Sortimente zulässig:
- Lebensmittel - Discountermarkt 1.280 qm
 - Verkaufsfächen für sonstige Sortimente mit Ausnahme von Bekleidung, Lederwaren, Uhren und Schmuck 520 qm
- 1.1.2 In Ergänzung der o.g. Nutzungen sind innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel“ folgende Nutzungen zulässig:
- Büro- / Dienstleistungsnutzung
 - Räume für freie Berufe
- 1.2 Mischgebäude
- 1.2.1 Im „Mischgebiet“ ist die nach § 6 (2) Nr. 6 - 9 BauNVO zulässige Nutzung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsbetrieben in gewerblich geprägten Teilen eines Mischgebietes) unzulässig.
- 1.2.2 Im „Mischgebiet“ ist die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsbetrieben) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Allgemeines Wohngebiet
- 1.3.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO Nr. 3 - 5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)
- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen
- Die Höchstzulässigen Firsthöhen (FH max.) bzw. maximalen Baukörperhöhen (H max.) sind in dem entsprechenden Bereich festzusetzen. Bebauung ist die Oberkante fertiger zu geordneter Erschließungsstraße. Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes gilt entsprechend die Oberkante Kolpingstraße als Bezugshöhe.
- 2.2 Traufhöhe
- Die zulässige Traufhöhe ist jeweils in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unter Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses, oberer Bezugspunkt ist die Sparrenanschlagkante mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.
- 2.3 Dachneigung
- Die zulässige Dachneigung ist in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festzusetzen. Dächer von Doppelhäusern sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Als Abweichungen können Flachdächer zugelassen werden.
- 2.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
- Im „Allgemeinen Wohngebiet“ sind Garagen, Carports und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
- 2.5.1 Innerhalb des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ sind - mit Ausnahme der unter 5.2 genannten Bereiche - je Wohngebäude (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte oder Reihenhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.5.2 In den innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ entlang der Kolpingstraße festgesetzten Bereichen mit offener Bauweise und einer maximalen Firsthöhe von 11,00 m, sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- 2.6 Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 2.6.1 Entlang der westlichen und südlichen Grenzen des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel“ wird in den mit „Lärmschutzwand“ gekennzeichneten Bereichen die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m - 3,50 m (siehe Planvermerk) festgesetzt. Bebauung ist das Niveau der angrenzenden Stellplatzfläche des Sondergebietes. Das erforderliche Flächengewicht der Wand muß >10 kg/qm aufweisen. Die Mauer ist lagedicht zu erstellen.
- 2.6.2 Die im Westen des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel“ innerhalb der überbaubaren Fläche gekennzeichnete „Anlieferungszone“ ist im direkten Anschluß an die südlich festgesetzte Lärmschutzwand nach Westen und Norden mit einer Höhe von 4,80 m einzuzulassen (nach oben ist keine Abstufung erforderlich). Das erforderliche Flächengewicht der Wand muß >10 kg/qm aufweisen. Die Mauer ist lagedicht zu erstellen.
- 2.6.3 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel“ sind mit einer asphaltierten Oberfläche auszuführen.
- 2.6.4 Für die innerhalb des mit „WA“ gekennzeichneten „Allgemeinen Wohngebietes“ gelegenen Gebäude wird zusätzlich festgesetzt, dass an den nach Osten - zu dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet - Einzelhandel“ - orientierten Fassaden im 1. OG keine Fenster von Außenbänke- oder Schlafräumen im Sinne der DIN 4109 - Lärmschutzbereich zugrundeliegt, denen der vorhandene oder zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel“ zuzuordnen ist.
- 2.6.5 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Borghorster Straße werden für die an der Borghorster Straße innerhalb des festgesetzten „Mischgebietes“ gelegenen Gebäude bei einer Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen gestellt. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 Lärmschutzbereich zugrundeliegt, denen der vorhandene oder zu erwartende „maßgebliche Außenlärmpegel“ zuzuordnen ist.
- Die Fassaden der Gebäude entlang der Borghorster Straße liegen innerhalb des Lärmschutzbereich V. Daraus ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, req}$ von 40 dB für Büroräume oder ähnliche Nutzungen sowie von 45 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Die senkrecht zur Borghorster Straße orientierten Fassaden der Gebäude im Zufahrtbereich des Sondergebietes (Borghorster Straße 17 und 17) liegen innerhalb des Lärmschutzbereich IV. Daraus ergibt sich ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R_{w, req}$ von 35 dB für Büroräume oder ähnliche Nutzungen sowie von 40 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen. Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w, req}$ hat nach der DIN 4109 zu erfolgen. Bei der Anordnung von Luftgeschichtungen/Isolierdecken ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w, req}$ zu berücksichtigen.
- 2.7 Flächen zur Anpflanzung und / oder mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- 2.7.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ ist pro angefangener 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubb Baum oder Obstbaum zu pflanzen.
- 2.7.2 Auf den Stellplatzflächen innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel“ ist anliegend je 6 Stellplätze ein großkröniger bodenständiger Laubb Baum zu pflanzen. Die Bäume sind in offenen Pflanzbeeten von mind. 10 qm Größe zu pflanzen. Je Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4 qm nachzuweisen.
- 2.7.3 Die vorhandene Baumreihe entlang der Planstraße A (nördliche Kolpingstraße) ist durch die Planung gleichartiger Laubbäume entsprechend Planierung zu ergänzen. Die genaue Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszustände etc.) abzustimmen. Die Abstände sind demnach geringfügig verschiebbar.
- 2.7.4 Im Verlauf der geplanten Erschließungsstraßen (Planstraße B und C) ist mindestens alle 20 m ein großkröniger bodenständiger Laubb Baum zu pflanzen. Die genaue Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszustände etc.) abzustimmen. Die Abstände sind demnach geringfügig verschiebbar.
- 2.7.5 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu beplantzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungszweck belegen Flächen sowie der gemäß textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**
- Es sind in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittellinie des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- 2. AUSSENWANDFLÄCHEN**
- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude (- gruppensweise einheitlich -) sind als rotes oder braunes Sicht- / Verblendmauerwerk (unglasiert) oder als helles Putzmauerwerk bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.
- Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil), Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.
- 3. DACHFORM**
- Dächer sind als Satteldächer auszubilden. Die zulässige Dachneigung ist in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festzusetzen. Dächer von Doppelhäusern sind mit derselben Dachneigung auszubilden. Als Abweichungen können Flachdächer zugelassen werden.
- 4. DACHENECKUNG**
- Alle Dächer sind mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachpflänen (Ziegel) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Zulässig sind ökologische und / oder energieerzeugende Dacheneckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergieerzeugung).
- 5. DACHAUSBILDUNG**
- Dachansätze und Dachaufbauten sind nur in der Breite von maximal 1/2 der Traufeneigenlänge zulässig. Sie müssen mindestens 2,00 m von Ortsgang entfernt sein.
- 6. TRAUFE**
- Die zulässige Traufhöhe ist jeweils in den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Unter Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses, oberer Bezugspunkt ist die Sparrenanschlagkante mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.
- In den mit a 3 (habofarbene Bauweise) gekennzeichneten Teilen des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ sind die Gebäude mit einer einheitlichen Traufhöhe auszuführen.
- 7. SOCKEL**
- Die Oberkante des fertigen Erdgeschloßbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Die Baukörperhöhe von der Gemeinde / Stadt vorgegeben.
- 8. GARAGEN / STELLPLATZE**
- Alle Nebenanlagen und Garagen sind mit Flachdach auszuführen, oder in der gleichen Dachneigung wie die Hauptkörper zu errichten, wobei sie in ihrer Firstrichtung dem Hauptbaukörper anzupassen sind. Weilerent oder Blechabdeckungen sind nicht zulässig.
- Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.
- Die Oberfläche der Stellplätze innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes - Einzelhandel“ sind mit Ausnahme der Fahrgassen (siehe textl. Festsetzung A Nr. 6.3) in Betonestrich ausgeführt.
- 9. VORGARTEN / EINFRIEDRÄGEN**
- Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück sind im Vorgartenbereich Mauerwerk oder Mauerpfeiler nicht zulässig. Die Abgrenzung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum seitlichen Nachbargrundstück ist mit Rasenentwässerungen oder als Hecken aus bodenständigen Gehölzen auszuführen. Zäune sind nur hinter den Anpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.
- 10. MÜLLTONNEN**
- Die Unterbringung von Mülltonnen in Vorgärten ist nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Anpflanzung oder Holzplenden bzw. feste Schränke im Wärmehohlraum des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.09.2004 über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 109 „Kolpingstraße / Eschstraße“ mit der Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 06.06.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung erneut öffentlich auszulegen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung öffentlich auszulegen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung öffentlich auszulegen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung öffentlich auszulegen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung öffentlich auszulegen.
- Bürgermeister
gez. Moenkens
- Schriftführer
gez. Osterhoff
- Der Satzungsbeschluss ist am 10.12.2004 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- Bürgermeister
gez. Moenkens

VERFAHRENSHINWEISE

Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sowie die Richtigkeit der kartographischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Stand der Planunterlagen:
Emsdetten, den 08.12.2004

Örtlich best. Verm. Ing.
gez. Barenkamp

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt des Rates der Stadt Emsdetten hat am 18.09.2003 gem. § 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 109 „Kolpingstraße / Eschstraße“ aufzustellen. Dieser Beschluss wurde am 24.09.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Emsdetten, den 08.12.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Doderhoff

Die frühzeitige Unterrichtung der Bürger hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.10.2003 bis 24.10.2003 stattgefunden.

Emsdetten, den 08.12.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Doderhoff

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 04.03.2004 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Emsdetten, den 08.12.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Doderhoff

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.03.2004 bis einschließlich 19.04.2004 öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde am 09.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Emsdetten, den 08.12.2004

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Emsdetten, den 08.12.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Doderhoff

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2004 bis einschließlich 27.08.2004 erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 13.07.2004 ortsüblich bekannt gemacht.

Emsdetten, den 08.12.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Doderhoff

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 BauGB beteiligt.

Emsdetten, den 08.12.2004

FD Stadtentwicklung und Umwelt
gez. Doderhoff

Der Rat der Stadt Emsdetten hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB am 21.09.2004 über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen entschieden und den Bebauungsplan Nr. 109 „Kolpingstraße / Eschstraße“ mit der Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss ist am 10.12.2004 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Bürgermeister
gez. Moenkens

Schriftführer
gez. Osterhoff

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung öffentlich auszulegen.

Bürgermeister
gez. Moenkens

Stadt Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 109

„Kolpingstraße / Eschstraße“

PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM Juli 2005

PL¹⁰ 147 x 78

BEARB. VI

M. 1 : 500

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER

VERGLEICHENDE ARCHITECTURE UND URBAN DESIGN

VERGLEICHENDE ARCHITECTURE UND URBAN DESIGN