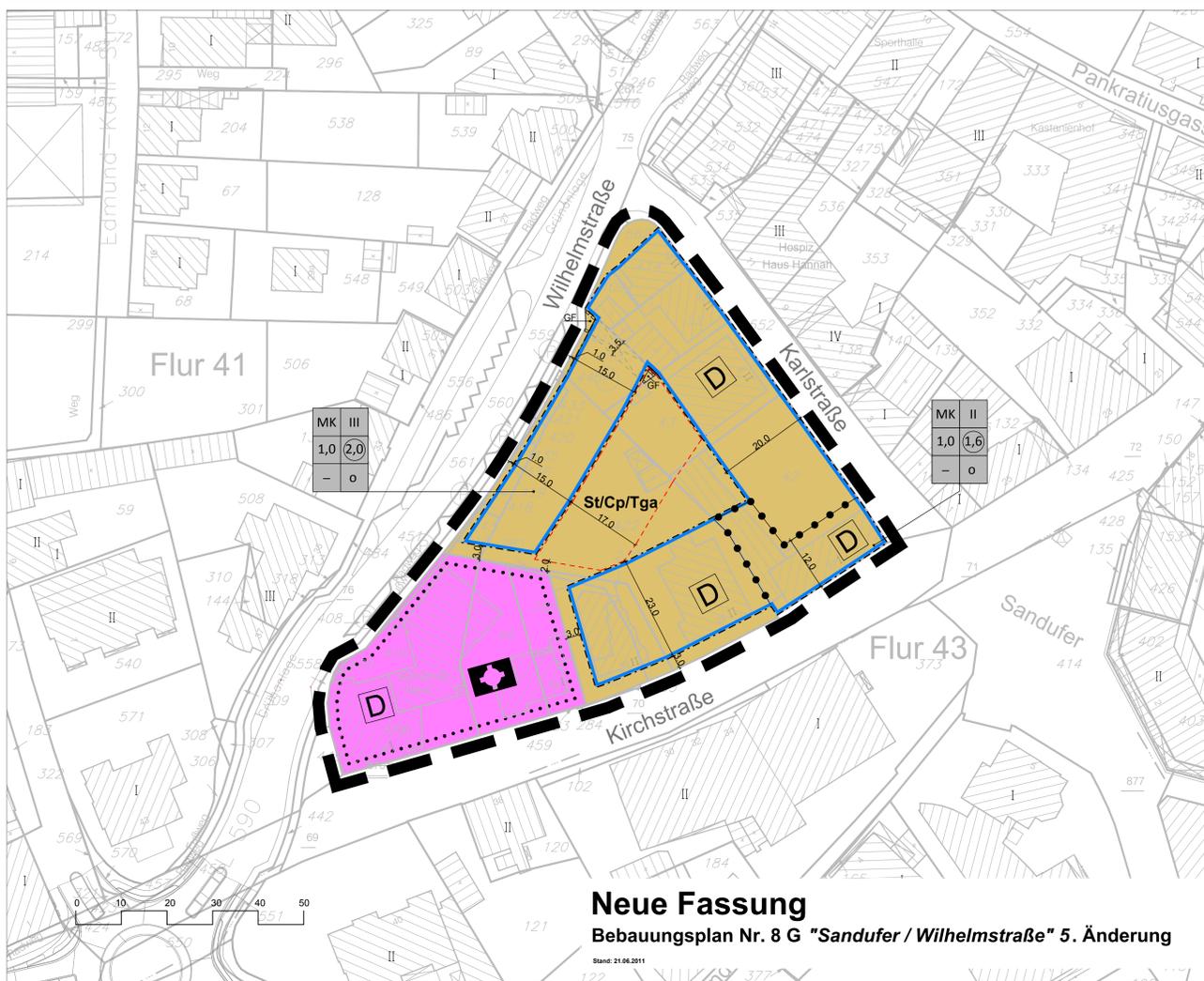


Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße", 5. Änderung



Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße"
Stand: 10.09.1984



Neue Fassung
Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße" 5. Änderung
Stand: 21.06.2011

Planzeichenerläuterung zur 5. Änderung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB

MK Kerngebiet

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

1,0 Grundflächenzahl GRZ

20 Geschossflächenzahl GFZ

o offene Bauweise

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

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen § 9 (1) Nr. 5 und Abs. 6 BauGB

Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz § 9 Abs. 6 BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 8 G

"Sandufer / Wilhelmstraße", 5. Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze / Carportanlagen / Tiefgarage

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger-NEU-

Durchgang / Durchfahrt

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

Vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude

Flurstücksgrenze, -nummer

Anzahl der vorhandenen Vollgeschosse

Rechtsgrundlagen

Stand: Mai 2011

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 01. Mai 2011 (BGBl. I S. 619, 633 f.)

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

3. Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2009 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV NRW S. 863, 975)

5. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), gilt ab 01. Januar 2011

6. Gesetz zur Sicherung des Naturschutts und zur Entwicklung der Landschaft - Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV NRW S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV NRW S. 185)

7. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)

8. Gemeindeordnung für das Land NRW (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2007 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV NRW S. 688)

Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen sind der Stadt 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 Bauverfahren der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteleinsatzdienst 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. Einstellplätze für Kraftfahrzeuge
Im Bereich des Bebauungsplans sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Kleinwohnungen bis 49 m² Wohnfläche braucht nur 1 offener Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

5. Grundwasser
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Untertreibung der Gebäude und einer Lage der Gründungsohle unterhalb des Grundwasserstandes sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich. Es wird empfohlen, im Vorfeld konkreter Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen detaillierte Einzeluntersuchungen vorzunehmen.

6. Artenschutz
Im Rahmen einer Artenschutzprüfung (ASP) wurden planungsrelevante Fledermausarten und eine planungsrelevante Vogelart ermittelt. Im Rahmen einer Baumaßnahme ist die Fledermausart Fledermaus (Gartenrotschwanz) vor Fällung im Nahbereich des Bauvorhabens entsprechend den Vorgaben aus den ASP-Unterlagen anzubringen.

Die Fällung der Bäume muss in dem Zeitraum vom 15.03. bis 15.04. abgeschlossen sein. Artenschutzmaßnahmen können sie aus Gründen des Artenschutzes erst wieder ab Oktober gefällt werden.

Die Bäume sollten möglichst noch im zeitigen Frühjahr entnommen werden, da später im Jahr mit einer wesentlich höheren Zahl besetzter Nester, v.a. in den mit Eiern besetzten Nestern, zu rechnen ist.

Direkt vor dem Fällen der Bäume sind diese nach Nestern abzusuchen und eventuelle Gelege zu sichern. Die Baumhöhlen müssen vor der Fällung der Bäume mit einer Endoskop-Kamera untersucht werden. Eventuelle Bewohner (Fledermaus, Vögel) werden gefangen und an geeigneter Stelle ausgesetzt. Bei entsprechenden Funden ist Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde zu halten.

Die zuvor beschriebenen Maßnahmen sind durch entsprechend ausgebildete Biologen oder Fachbüros zu betreuen.

7. Denkmalschutz
Im Geltungsbereich der 5. Änderung befinden sich vier denkmalgeschützte Gebäude. Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG) bedarf es der Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde, wenn in der engeren Umgebung von Baudenkmalen Anlagen errichtet, verändert oder beseitigt werden sollen. In diesem Zusammenhang ist der Landesverband Westfalen-Lippe - Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen aus Münster (Tel.: 0251 591-4036 / Internet: www.wvl.org) zu beteiligen.

Bebauungsplan Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße", 5. Änderung

Teilliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO und i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

1.1 Kerngebiet (MK)

1.1.1 In dem im Plan festgesetzten Kerngebiet sind Anlagen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 der BauNVO unzulässig.

1.1.2 Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO sind allgemein zulässig.

1.1.3 Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 19 BauNVO

2.1 Höhen der Gebäude i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

2.1.1 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mit + 0,00 bis + 0,20 m im Eingangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Gehwegkante, anzunehmen.

2.1.2 Vordächer sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie sind mit einer Blende von 0,50 m Höhe auszubilden, die an angrenzende Vordachblenden lückenlos anschließen muss. Die lichte Höhe über Gehweg muss mindestens 3,00 m betragen. Sie dürfen unbeschadet der Regelung der BauO NW maximal 1,20 m auskragen und müssen zur Fahrbahnkante bzw. vom Nachbord einen Abstand von mindestens 0,70 m einhalten.

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Das in der Planzeichnung eingetragene Geh- und Fahrrecht wird zu Gunsten der Grundstücke Flur 41, Flurstück Nummern 43, 52 und 409 sowie 414 festgesetzt. In dieser Fläche ist eine Durchfahrt eingebunden, deren lichte Höhe 3,50 m nicht unterschreiten darf. Geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche hinsichtlich ihrer Lage und Breite sind möglich.

4. Flächen für Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 20 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 19 BauNVO

4.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und im Hauptgebäude baulich integriert zulässig.

4.2 Carports, offene Stellplätze und Tiefgaragen sind in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig.

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

5. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

5.1 Festsetzung von Schallschutzelementen für lärmempfindliche Räume

Entlang der Wilhelmstraße sind bei Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die bis zu einem Abstand von 40, - m errichtet werden, die direkt zur Straße orientierten Fenster in der Schallschutzklasse 4 auszuführen. Die seitlich angeordneten Fenster in diesem Bereich sind in der Schallschutzklasse 3 zu erstellen. In den Abständen von 40, - m bis 70, - m können jeweils um eine Klasse niedrigere Schallschutzklassen verwandt werden. Werden bei bestehenden Gebäuden Fenster renoviert oder erneuert, ist entsprechend zu verfahren.

erforderliche bewertete Schalldämmmaße R' w, res:

Schallschutz-Klasse 3: mind. 35 dB

Schallschutz-Klasse 4: mind. 40 dB

5.2 Bedingungen für die Grundrissgestaltung

Bei neu zu errichtenden Gebäuden und bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden, die unmittelbar an der Wilhelmstraße errichtet werden, sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten, die zu der genannten Lärmmittlerstraße orientiert sind.

5.3 Ausnahmen

Ausnahmen von den Punkten 5.1 und 5.2 sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.

5.4 Der Schallschutznachweis kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geführt werden. Im Falle einer Bauanzeige (§ 67 BauO NRW) versichert der Entwurfsverfasser mit seiner Unterschrift die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Für die wegfallende Buche auf dem Grundstück Kirchstraße 29 ist ein groß kröniger hochstammiger Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 20/25 cm als Ersatzpflanzung an geeigneter Stelle auf dem betreffenden Grundstück zu pflanzen.

6.2 Auf den eigens dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Tiefgaragen im Blockinnenbereich sind die Dächer von Carports zu begrünen.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 66 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Fensterflächen im EG
Die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Fensterflächen im Erdgeschoss sind in Klarlichtglas auszuführen. Sie dürfen nicht durch Bekleben oder Anstrich undurchsichtig gemacht werden.
Satz 1 gilt nicht für Hotels und Gaststätten.

2. Warenautomaten
Warenautomaten dürfen gegenüber dem aufgehenden Mauerwerk nicht vorspringen.

3. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind unmittelbar mit dem Gebäude zu verbinden. Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden und die Oberkante der möglichen Blende des Vordaches nicht überschreiten. Bei senkrecht zur Gebäudefront angeordneten Werbeanlagen dürfen diese gegenüber der äußeren Gebäudekante oder dem Vordach maximal 0,70 m auskragen. Es muss jedoch ein Abstand zur Fahrbahnkante von mindestens 0,70 m gewahrt werden. Eine Ausnahme von Satz 2 ist zulässig, wenn Werbeanlagen unmittelbar auf der Blende eines Vordaches montiert werden und diese die Oberkante der Blende eines direkt anschließenden Vordaches und die Oberkante der Fensterbrüstungen im 1. OG des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigt.

© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt - ST/12006

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48262 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922-0
Fax: 02572 / 922-199
E-Mail: stadt@emsdetten.de

Bebauungsplan Nr. 8 G
"Sandufer / Wilhelmstraße", 5. Änderung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung wird umgrenzt:

- im Nordwesten von der Wilhelmstraße
- im Nordosten von der Karistraße
- im Süden von der Kirchstraße

Maßstab: 1 : 500

Planungsstand: Satzungsbeschluss

Planung: FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt

Stand: 08.07.2011

Bearbeitet: Harald Pfeifferberg
Simone Voss

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Stand von Mai 2011 übereinstimmen.

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 04.04.2011 für die Aufhebung dieses Bebauungsplans beschlossen. In der selben Sitzung wurde auch beschlossen, die Änderung dieses Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchzuführen und den Bebauungsplanentwurf mit angelegter Begründung öffentlich auszuzeigen.

Die zuvor genannten Beschlüsse sind am 06.04.2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.04. bis 13.05.2011 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange hat gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 13.04. bis 13.05.2011 stattgefunden.

5. Nach der öffentlichen Auslegung waren Planänderungen vorzulegen, die eine andere öffentliche Auslegung erfordern mochten. Die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4 (2) BauGB wurde am 26.05.2011 öffentlich bekannt gemacht.

6. Der überarbeitete Entwurf der Bebauungsplanänderung mit zugehöriger Begründung hat gem. § 4 (3) BauGB in der Zeit vom 06.06. bis 17.06.2011 erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. In diesem Zeitraum hatten auch die von der Überarbeitung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, sich zu den Änderungen zu äußern.

7. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 19.07.2011 diese 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 G "Sandufer / Wilhelmstraße" gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

8. Die rechtlichen und zeichnerischen Inhalte dieses Bebauungsplans stimmen mit dem von Rat der Stadt Emsdetten beschlossenen Entwurf überein. Die Bebauungsplanänderung wurde nach dem Beschluss des Rates der Stadt Emsdetten am 19.07.2011 in Kraft getreten.

9. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 15 vom 08.08.2011 in Kraft getreten.