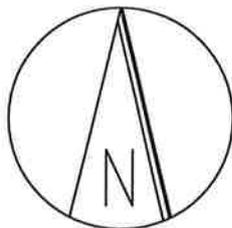


© Geobasisdaten:Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-,ST/1/2006



**Stadt  
Emsdetten**

**Stadt Emsdetten**  
 Am Markt 1  
 48282 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 Karlstraße und
- im Süden von der Kirchstraße

<b>Maßstab :</b>	<b>1 : 500</b>
<b>Planungsstand :</b>	Endfassung
<b>Planung :</b>	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
<b>Stand :</b>	21.06.2011
<b>Bearbeitet :</b>	Harald Pfeifenbring Simone Voss

## **Bebauungsplan Nr. 8 G „Sandufer (/ Wilhelmstraße)“**

Textliche 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 Schallschutzfenster 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 Schallschutzfenster 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 Lärm emittierenden Straße 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 kroniger hochstämmiger Laubbaum 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 Tiefgarage" im Blockinnenbereich sind die Dächer von Carports zu begrünen.

## Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

### 1. Fensterflächen im EG

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Fensterflächen im Erdgeschoss sind in Klarsichtglas 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.

## Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, 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 Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 Bebauungsplanes sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Kleinstwohnungen bis 49 m<sup>2</sup> Wohnfläche braucht nur 1 offener Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen werden.
5. Grundwasser  
Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude und einer Lage der Gründungssohle 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 Baumfällgenehmigung für das Grundstück Kirchstraße 29 wurde die untere Landschaftsbehörde beteiligt. Danach sind für einen schonenden Umgang mit den Tieren (§ 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG) folgende Maßnahmen zu beachten:
  - Als vorzeitige Ausgleichsmaßnahme sind mindestens 5 Nistkästen für Fledermäuse und der planungsrelevanten Vogelart (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. Ansonsten 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 Efeu bewachsenen Bäumen, 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

lung der Bäume mit einer Endoskop-Kamera untersucht werden. Eventuelle Bewohner (Fledermäuse, 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 Baudenkmalern 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.lwl.org](http://www.lwl.org)) zu beteiligen.

# 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. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (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 Naturhaushalts 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 24. Februar 2010 (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 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV NRW S. 688)