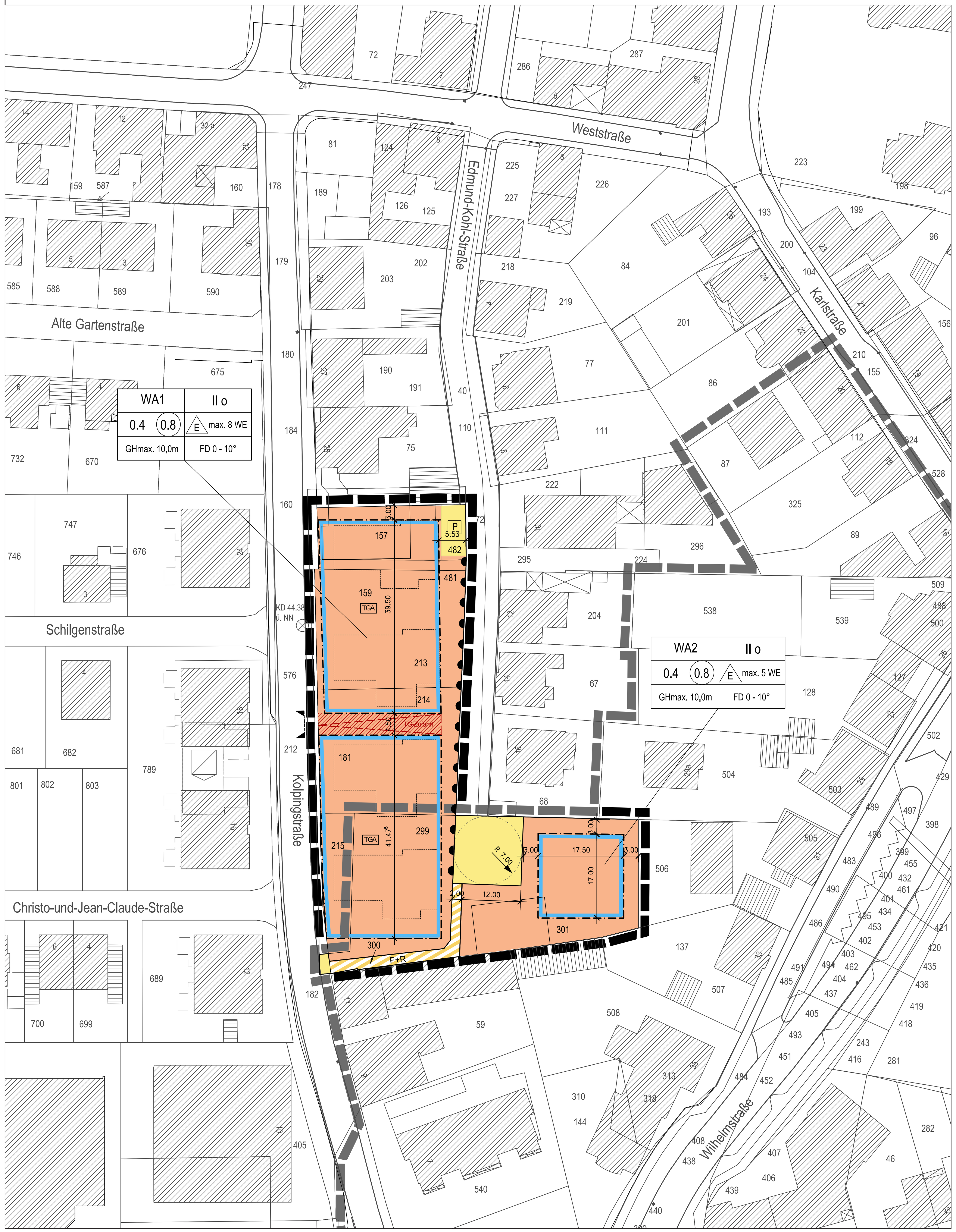
Bebauungsplan Nr. 8G „Sandufer/Wilhelmstraße“

6. Änderung und 1. Ergänzung



Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA — allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0.4 — Grundflächenzahl
- (0.8) — Geschossflächenzahl
- GH — Gebäudehöhe

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

- o — offene Bauweise
- Baugrenze, überbaubare Fläche
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche
- F+R — Straßenverkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- P — öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- festgesetzter Zufahrtsbereich der Tiefgarage
- Ein- und Ausfahrtsverbot

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 8G "Sandufer/Wilhelmstraße"
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung und 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 8G "Sandufer/Wilhelmstraße"
- TGA — Fläche für Tiefgaragen
- Zufahrt Tiefarage
- FD — Flachdächer zulässig
- 0-10° — zulässige Dachneigung

Bestandsdarstellungen - Hinweise

- vorhandene Flurstücksgrenze
- 114 — vorhandene Flurstücksnummer
- 3.00 — Vermaßung
- 12 — vorhandenes Hauptgebäude mit Hausnummer
- vorhandenes Neben- und Wirtschaftsgebäude
- geplantes Gebäude
- KD 44.38 ü. NN — Kanaldeckel mit Höhenangabe ü.NN

Textliche Festsetzungen

gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 4 und 6 BauNVO

1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr.1 und Abs. 3 BauGB i.V. m. §§ 16 bis 19 BauNVO

2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Nr. 1 – 3 BauNVO genannten (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugig verlegtem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u. ä., befestigt sind, werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 17 Abs. 2 BauNVO).

3. Bezugshöhe für die Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhen
i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB

3.1 Gebäudehöhe
Bei Flachdächern (FD) ist die maximale Gebäudehöhe in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 das Maß zwischen der Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und der Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt) des Gebäudes.
Zur Ermittlung des unteren Bezugspunktes ist im Lageplan des Bebauungsplanes in der Kolpingstraße ein Höhenpunkt des Mischwasserkanalschachtdeckels angegeben (Höhe des Schachtdeckels über NN), welcher für die Höhenbestimmung maßgebend ist.

3.2 Sockelhöhe
Der Gebäudesockel darf maximal 0,50 m über der nächst gelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche an der Erschließungsseite des Gebäudes maßgeblich.

4. Bauweise
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.

5. Anzahl der Wohnungen
i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5.1 In den mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten sind pro Wohngebäude maximal 8 Wohneinheiten zulässig.

5.2 In dem mit WA2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

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

6.1 Stellplätze, Carports und Garagen
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in den mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.
Im Geltungsbereich sind offene Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Überdachte Stellplätze(Carports) und Garagen haben in Längsausrichtung einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Fuß- und Radwegen, einzuhalten.

6.2 Nebenanlagen
Außerhalb der überbaubaren Grundstückflächen des mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes zwischen „Edmund-Kohl-Straße“ und den westlich davon gelegenen Baugrenzen sind Nebenanlagen i.S.d.§ 14 BauNVO unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen (Zäune, Hecken etc.)

7. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Bepflanzung von Tiefgaragen
Nicht überbaute Tiefgaragendächer sind flächendeckend und dauerhaft zu begrünen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

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

1. Dachgeschosse

1.1 Dachformen und Dachneigung
Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

1.2 Staffelgeschoss (ähnlich)
In den mit WA1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist oberhalb des 2. Vollgeschosses die Errichtung eines Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss zulässig. Abweichend kann auf die Vorgabe des Zurücksetzens der Außenwände an der östlichen sowie an der nördlichen Gebäudeseite verzichtet werden. Dieses gilt für die vorgenannten Außenwände für eine Gesamtlänge von maximal 10,00 m in der Addition sowie für die Treppenhausaußenwände.

2. Materialität

2.1 Material und Farbe
Die Fassaden der Hauptbaukörper in den Vollgeschossen sind zu mindestens 50 % mit Klinkermauerwerk, in den Farben rot, rotbraun oder rotblau, auszubilden.
Für die obersten Geschosse der Hauptbaukörper (Staffelgeschosse) sind alternative Materialien zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Material- und Farbwahl dem zugehörigen Hauptbaukörper anzupassen.

Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmäler
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. Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von der Festsetzung des Bebauungsplanes unberührt und ist zu beachten.

3. Telekommunikation
Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens vier Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, Ressort Produktion Technische Infrastruktur Münster, Dahlweg 12, 48153 Münster (Tel.: 0251-902 7806) schriftlich anzuzeigen.

4. Kampfmittel
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 ist durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.

5. Nutzung regenerativer Energien
Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollten nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen so weit wie möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonnenenergienutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets-Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

6. Altlasten
Auf dem Grundstück Gemarkung Emsdetten, Flur 41, Flurstück 157 befinden sich ein Lagerbehälter für Heizöl sowie dessen unterirdische Rohrzuleitung als Altlastenverdachtsfläche. Die untere Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt ist im Abbruchverfahren zu beteiligen.

Rechtsgrundlagen — Stand: 04.06.2013

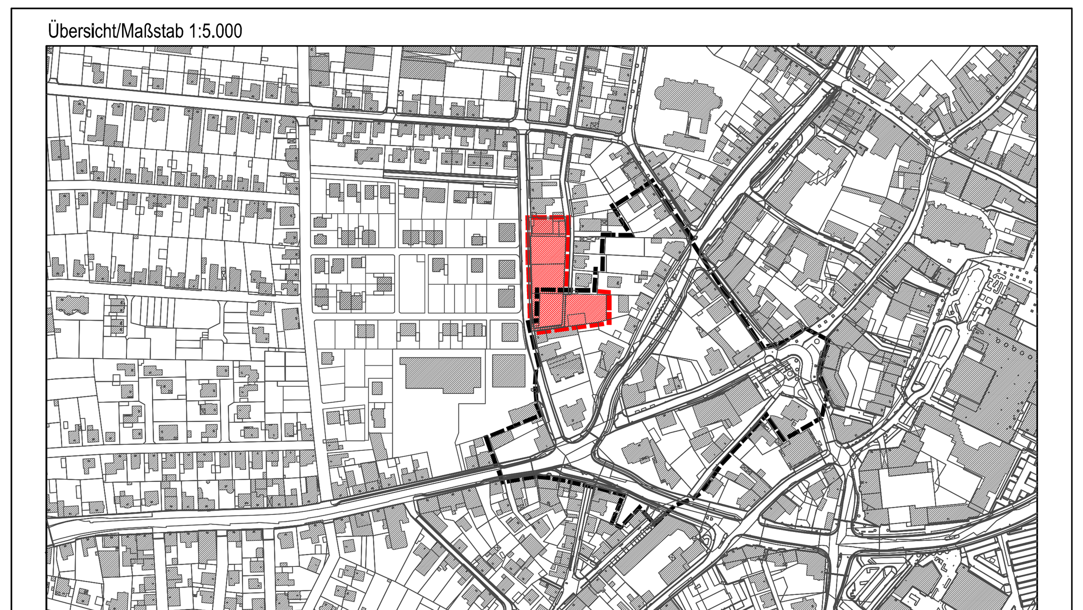
1. Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414)
In der zuletzt geänderten Fassung durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBL. I S. 1509)

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 Artikel 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 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl I S. 1509).

4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(Landesbauordnung NRW-BauO NRW) in der Fassung der Bekanmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GV NRW s. 272)

Übersicht/Maßstab 1:5.000



© 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. 8G "Sandufer/Wilhelmstraße"

6. Änderung und 1. Ergänzung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung:	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Juni 2013
Bearbeitet:	architekten + städtebauer HaverkampHolthaus, spatzenweg 21, 48282 emsdetten, fon 02572-98710 + 02572-6033, fax 02572-987123 + 02572-6054, www.architekten-h2.de

---

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 06.10.2012 übereinstimmen.
Emsdetten, den 17.07.2013
gez. Barenkamp
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 22.11.2012 die Aufstellung dieser Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB beschlossen.
Der zuvor genannte Beschluss ist am 27.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den 18.07.2013
gez. i. A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (2) i. V. m. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a i. V. m. § 4 (1) hat in der Zeit vom 05.12.2012 bis 07.01.2013 stattgefunden.
Emsdetten, den 18.07.2013
gez. i. A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Entwurf der Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13a (2) i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.02.2013 bis 08.03.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13a (2) i. V. m. § 4 (2) BauGB statt.
Emsdetten, den 18.07.2013
gez. i. A. Brunsiek
Städtischer Oberbaurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 18.07.2013 die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den 23.07.2013
gez. Moenikes — Bürgermeister
gez. i. A. Osterholt — Schriftführer

6. Diese Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 18 am 24.07.2013 in Kraft getreten.
Emsdetten, den 26.07.2013
gez. Moenikes
Bürgermeister