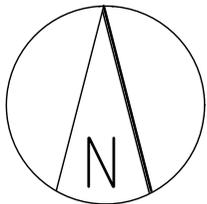


© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt-Vermessungs- und Katasteramt-, ST/1/2006

**Stadt  
Emsdetten**



**Stadt Emsdetten**  
Am Markt 1  
48282 Emsdetten  
Telefon 02572 / 922 -0  
Fax 02572 / 922 199  
E-Mail [stadt@emsdetten.de](mailto:stadt@emsdetten.de)



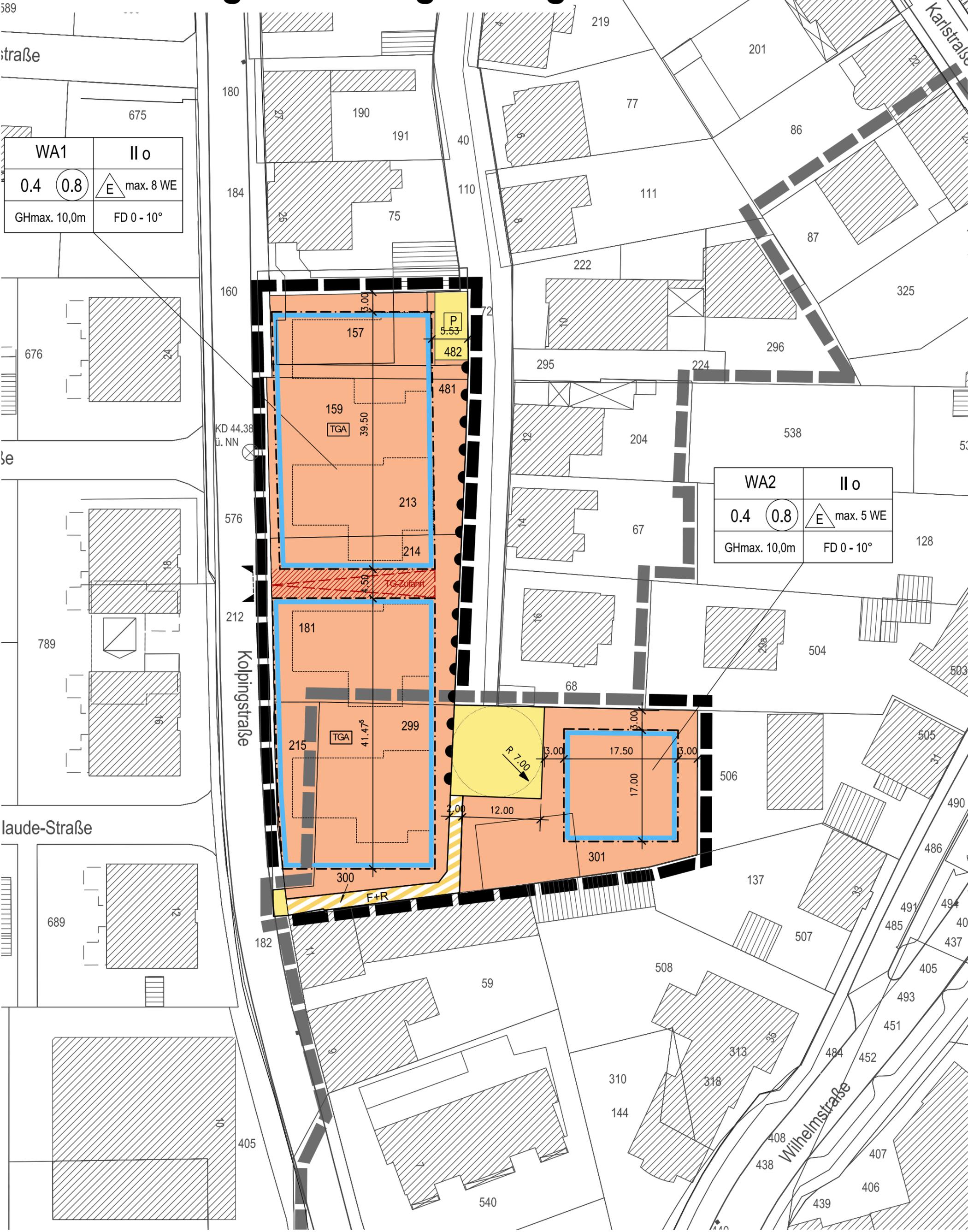
## Bebauungsplan Nr. 8G "Sandufer/Wilhelmstraße"

6. Änderung und  
1. Ergänzung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung:	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Juni 2013
Bearbeitet:	 <b>architekten + städtebauer</b> HaverkampHoItHaus spatzenweg 21 48282 emsdetten fon 02572-98710 + 02572-6033 fax 02572-987123 + 02572-6054 <a href="http://www.architekten-h2.de">www.architekten-h2.de</a>

# Bebauungsplan Nr. 8G "Sandufer/Wilhelmstraße"

## 6. Änderung und 1. Ergänzung



WA1	II o
0.4 (0.8)	$\triangle$ max. 8 WE
GHmax. 10,0m	FD 0 - 10°

WA2	II o
0.4 (0.8)	$\triangle$ max. 5 WE
GHmax. 10,0m	FD 0 - 10°

KD 44.38  
ü. NN

Kolpingstraße

laude-Straße

Wilhelmstraße

Karlstraße

R 7.00

F+R

TGA-Zufahrt

P 5-53

TGA

# Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

## Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 allgemeines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

0.4 Grundflächenzahl

 Geschossflächenzahl

GH Gebäudehöhe

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

O offene Bauweise

 Baugrenze, überbaubare Fläche

 nur Einzelhäuser zulässig

## Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

 Straßenverkehrsfläche

 Fuß- und Radweg

 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"

 Fläche für Tiefgaragen

 Zufahrt Tiefgarage

FD Flachdächer zulässig

0-10° zulässige Dachneigung

## Bestandsdarstellungen - Hinweise

 vorhandene Flurstücksgrenze

1 1 4 vorhandene Flurstücksnummer

 Vermessung

 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 Grundstücksflächen 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 unterirdischer Heizölbehälter sowie dessen unterirdische Rohrzuleitung. Die untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde 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 Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. März 2013 (GV NRW S. 142)