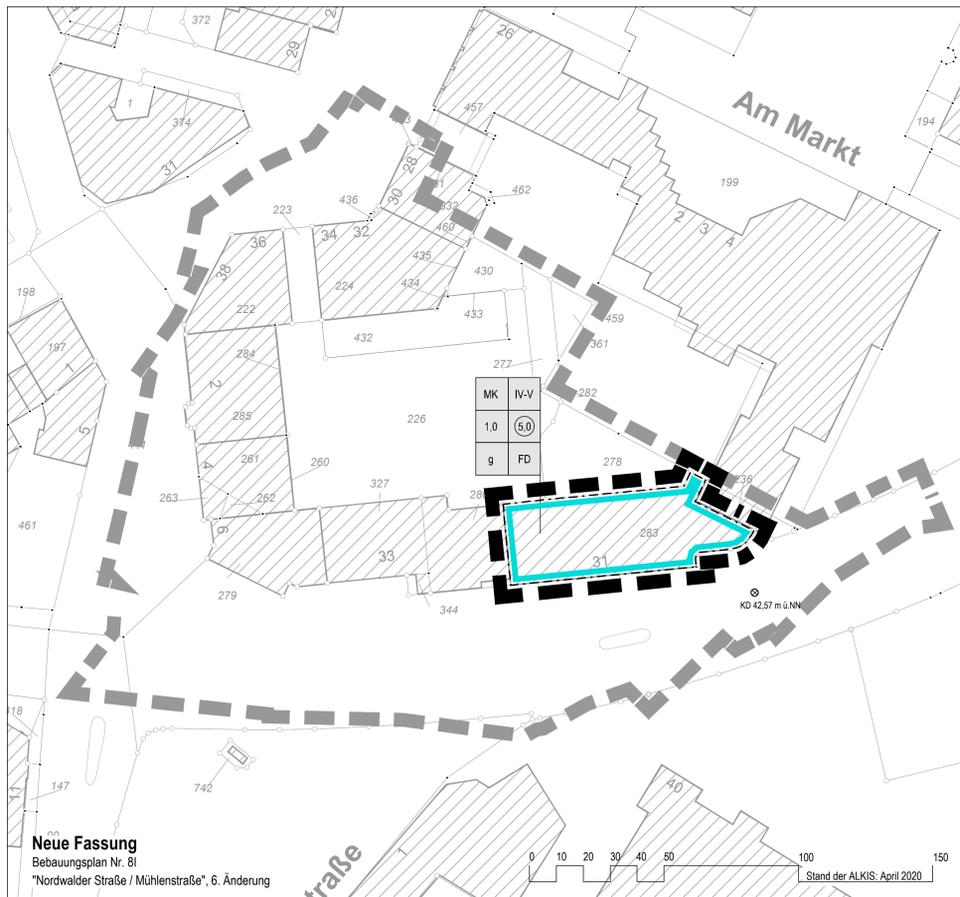
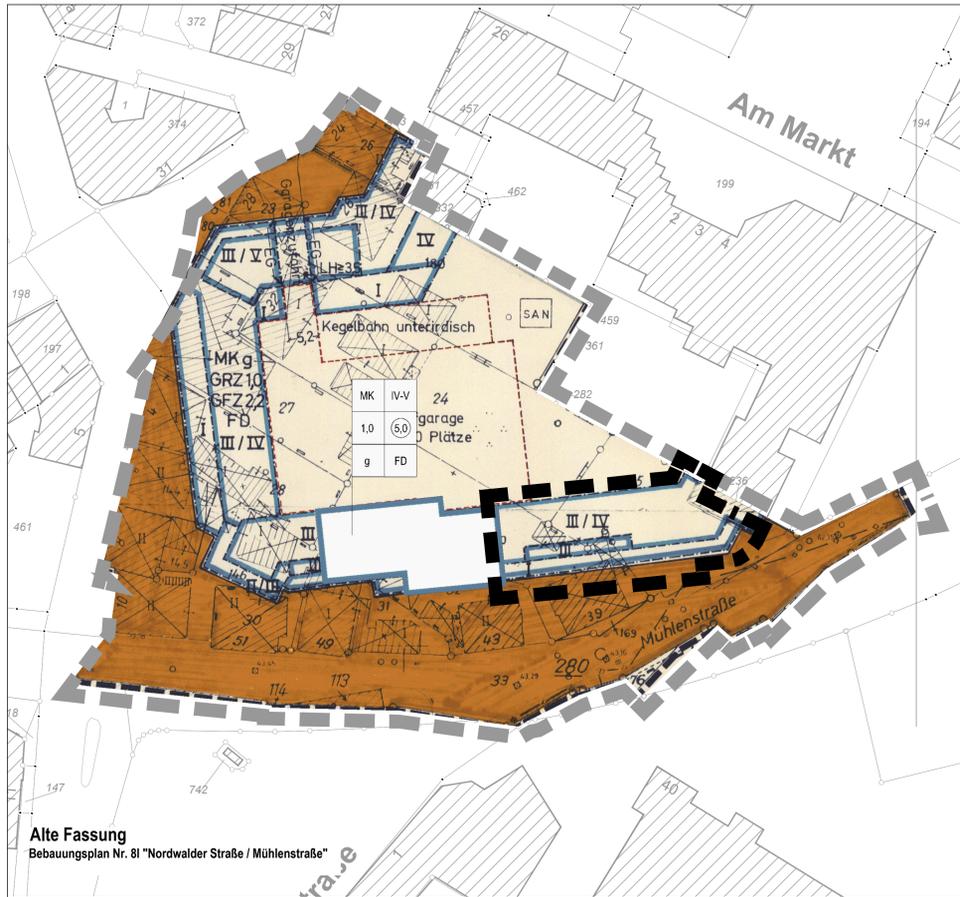


Bebauungsplan Nr. 81

"Nordwalder Straße / Mühlenstraße", 6. Änderung



Planzeichenerläuterung zur 6. Änderung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

MK Kerngebiet

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

1,0 Grundflächenzahl

5,0 Geschossflächenzahl

IV-V Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Baugrenze

g geschlossene Bauweise

FD nur Flachdächer zulässig

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 "Nordwalder Straße / Mühlenstraße", 6. Änderung Flurstück 283

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 81 "Nordwalder Straße / Mühlenstraße"

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorhandene Einrichtungen

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude

sonstiges Bauwerk

Flurstücksgrenze - nummer

Kanaldeckel mit Höhenangabe über Normalnull
KD 39,61 m ü.NN

Bebauungsplan Nr. 81 „Nordwalder Straße / Mühlenstraße“, 6. Änderung - Fassung zum Satzungsbeschluss

Textliche Festsetzungen
gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 - 10 BauNVO

Kerngebiet (MK)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

1.1 In dem im Plan festgesetzten Kerngebiet sind Anlagen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) unzulässig.

1.2 In dem Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig.

1.3 In dem festgesetzten Kerngebiet sind folgende Arten von Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen:
Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerksmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros sowie Vorführ- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

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

Höhe baulicher Anlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im auf 59,77 m ü. NN begrenzt (d.h. ca. 17,20m) Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung). Zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurde eine Kanaldeckelhöhe in die Planzeichnung eingetragen (Mühlenstraße), welche sich im Umfeld des Plangebiets befindet (42,57 m ü. NN).

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge, Solaranlagen) kann ausnahmsweise gem. § 16 Abs. 6 BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 2 LWG NRW

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der „Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung)“ in die öffentliche Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdEnt. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

Hinweise

1. Denkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Emsdetten und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. Kampfmittel
Weist bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. Baumschutz
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Emsdetten bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt und ist zu beachten.

4. Einsichtnahme in die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften und Gutachten
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige technische Regelwerke) sowie Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Emsdetten, im Fachdienst Stadtentwicklung und Umwelt, - Rathaus, Am Markt 1, 48282 Emsdetten - eingesehen werden.

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 weitest möglich nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Solarenergiegenutzung eine Energieeinsparung zu erreichen.
- Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmenutzung, Pellets- Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

6. Versorgungsanlagen
Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung stehen 96 m³/h Feuerlöschwasser zur Verfügung. Sofern ein Mehrbedarf an Feuerlöschwasser besteht, muss dies im Einzelfall nachgewiesen werden.
Die Löschwasserversorgung von Gebäuden mit erhöhten Brandrisiken, Brandabschnittsgrößen nach BauO NRW oder erhöhten Brandlasten ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

7. Artenschutz
Die auf und an dem Gebäude Mühlenstraße 31 befindlichen sechs Mauersegler-Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit des Mauerseglers (01.09. - 31.03.) abzuhängen und in unmittelbarer Umgebung zu installieren. Die Kästen müssen vor der nächsten Brutzeit funktionstüchtig sein (bis zum 01.04. des folgenden Jahres). Hierbei sind die Kästen mindestens in 4 m Höhe zu installieren (z. B. im Traufbereich oder in der Höhe einer Attika). Zudem muss ein freier Anflug zu den Kästen gewährleistet sein (von vorne sowie von unten). Der genaue Aufhängeort ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Kästen müssen für die Dauer der Baumaßnahmen funktionstüchtig sein. Ob die Kästen nach Beendigung der Baumaßnahmen am neuen Standort verbleiben oder an dem Gebäude Mühlenstraße 31 wieder angebracht werden, ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 29.04.2020 übereinstimmen.

Emsdetten, den 04.12.2020
gez. Hildebrandt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am 04.06.2020 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 09.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den 07.12.2020

gez. I.A. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 17.06. bis 08.07.2020 stattgefunden.

Emsdetten, den 07.12.2020

gez. I.A. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 a (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.09. bis 23.10.2020 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.

Emsdetten, den 07.12.2020

gez. I.A. Hermes
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 17.12.2020 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 18.12.2020

gez. Kellner
Bürgermeister

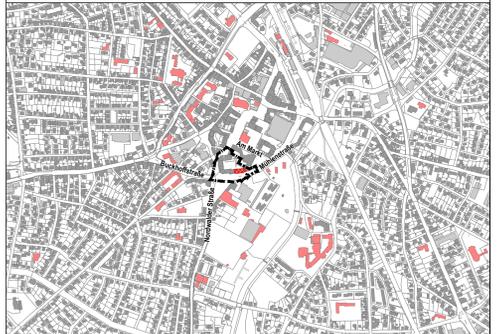
6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Emsdetten Nr. 37 am 22.12.2020 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 23.12.2020
gez. Kellner
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW 2018)**
in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Übersicht Maßstab 1 : 10.000



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48282 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922-0
Fax: 02572 / 922-199
E-Mail: stadt@emsdetten.de



Bebauungsplan Nr. 81
"Nordwalder Straße / Mühlenstraße"
6. Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Dezember 2020
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Simone Voss