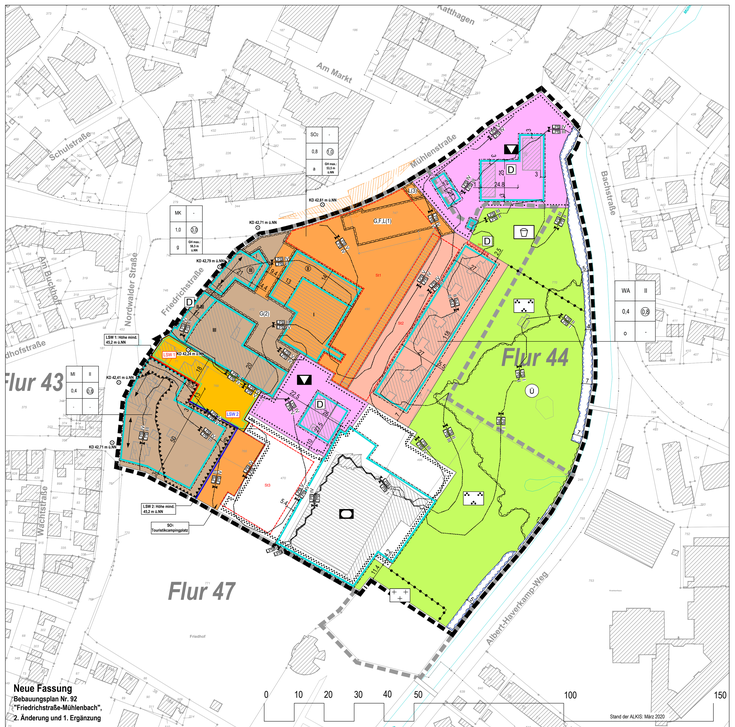
Bebauungsplan Nr. 92 "Friedrichstraße-Mühlenbach"
2. Änderung und 1. Ergänzung

Alte Fassung
Bebauungsplan Nr. 92
"Friedrichstraße-Mühlenbach"



Neue Fassung
"Bebauungsplan Nr. 92
"Friedrichstraße-Mühlenbach",
2. Änderung und 1. Ergänzung

Planzeichenerläuterung
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel und Wohnen"
- Allgemeine Wohngebiete
- Mischgebiete
- Kerngebiete

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

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (2,5) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — mindestens 2 Vollgeschosse und maximal 3 Vollgeschosse

Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- o — offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- a — Abweichende Bauweise

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 (6) BauGB

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Fläche für den Gemeinbedarf - Sport und Veranstaltungshalle
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtung
- Flächen für Sport und Spielanlagen
- Spielplatz

Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Friedhof

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft
- Überschwemmungsgebiet

Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- ST — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Parkplätze
- G — Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- F — Mit Fahrrechten zu belastende Flächen
- L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- LPB 1 — Lärmpegelbereiche
- Haltestellchtd (nachrichtliche Darstellung)
- LSW 1 — Lärmschutzwand 1, Höhe mindestens 45,2 m ü.NN
- LSW 2 — Lärmschutzwand 2, Höhe mindestens 45,2 ü.NN

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze - nummer
- 30 — Kanaldeckel mit Höhenangabe über Normalnull
  KD 39.81 m ü.NN
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Gelände/Park

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen und Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiet (MI)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO

1.2.1 In Bezug auf den Einzelhandel sind nach §6 Abs.2 Nr.3 BauNVO in Mischgebieten Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten gem. der Emsdettener Sortimentsliste nicht zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind gem. Emsdettener Sortimentsliste:

- Antiquitäten
- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Campingartikel (u. a. Campingkocher, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte)
- Computer und Zubehör
- Elektrokleingeräte
- Fotoartikel
- Glaswaren / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe
- Hörgeräte
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder und Bildernahmen
- Künstlerartikel / Bastelbedarf
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Sammlerbriefmarken und münzen
- Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Wohndekorationsartikel

1.2.2 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

1.2.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.3.1 In dem im Plan festgesetzten Kerngebiet sind Anlagen gem. § 7 Abs. 2 Nr.5 BauNVO (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) sowie gem. § 7 Abs. 2 Nr.6 und Nr. 7 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie sonstige Wohnungen) unzulässig.

1.3.2 Die in § 7 Abs. 3 Nr.1 und Nr. 2 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Tankstellen, die nicht unter §7 Abs. 2 Nr.5 BauNVO fallen sowie Wohnungen, die nicht unter §7 Abs. 2 Nr.6 und 7 BauNVO fallen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.3 In dem festgesetzten Kerngebiet sind folgende Arten von Vergnügungsstätten gem. § 7 Abs.2 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen:

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung in der aktuell gültigen Fassung, die der Aufstellung von Spielgeräten, der Veranstaltung anderer Spiele oder der gewerbsmäßigen 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.

1.4 Sondergebiet Touristikcampingplatz (SO 1)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Errichtung von Standplätzen für Reisemobile (Caravans, Wohnmobile, Campingbusse, Wohnwägen) sowie von Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebiets.

Folgende Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebiets sind allgemein zulässig:

- Sanitärgebäude
- Stellplätze für Reisemobile
- Servicestationen Elektro (Stromsäulen für die Versorgung mit Verlängerungskabel)
- Servicestation Trinkwasser (Säulen zur Frischwasserauffüllung)
- Servicestation Abwasser (Überfahrbar zur Entleerung der WC-Kassetten)
- Servicestation Müll
- Beleuchtung

1.5 Sondergebiet für Handelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (SO 2)
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO

1.5.1 Das sonstige Sondergebiet SO 2 dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Die Verkaufsfläche eines Handelsbetriebs darf 1.800 m² nicht überschreiten.

1.5.2 Es sind folgende gem. Emsdettener Sortimentsliste nahversorgungsrelevante Sortimente als Kernsortiment zulässig:

- Back- und Konditorwaren
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Freiverkäufliche Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)
- (Schnitt-)Blumen
- Zeitungen / Zeitschriften

1.5.3 Zentrenrelevante Randsortimente gem. Emsdettener Sortimentsliste sind bis 10% der Gesamtverkaufsfläche zulässig:

- Bekleidung
- Bild-und Tonträger
- Bücher
- Elektrokleingeräte
- Glaswaren / Porzellan / Keramik
- Handarbeitsartikel / Kurzwaren / Meterware / Wolle
- Haushaltswaren
- Heimtextilien, Gardinen, Dekostoffe
- Kosmetikartikel / Parfümeriewaren
- Kunstgewerbe / Bilder und Bildernahmen
- Künstlerartikel / Bastelbedarf
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Lederwaren / Taschen/ Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier, Büroartikel, Schreibwaren
- Sammlerbriefmarken und münzen
- Sanitätsartikel / Orthopädiewaren
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / Sportkleingeräte
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe / Vasen (Indoor)
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik
- Wohndekorationsartikel

1.5.4 Nicht zentrenrelevante Randsortimente gem. Emsdettener Sortimentsliste sind zulässig:

- Angler- und Jagdartikel, Waffen
- Bauelemente, Baustoffe
- Bettwaren / Matratzen
- Bodenbeläge
- Brennstoffe / Mineralölerzeugnisse
- Büromaschinen
- Eisenwaren / Beschläge
- Elektrogroßgeräte
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Farben / Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel / -geräte
- Kamine / Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Kindersitze)
- Kinderwagen
- Kraftfahrzeuge
- Maschinen / Werkzeuge
- Möbel (inkl. Küchen)
- Pflanzen / Samen
- Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
- Reisebettartikel
- Rollläden / Markisen
- Sanitärartikel
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Teppiche (Roll- und Einzelware)
- Zoologische Artikel (inkl. lebende Tiere und Tiernahrung)

1.5.5 Allgemein zulässig sind außerdem die zur Ausübung der oben genannten Nutzungen notwendigen Büro-/Verwaltungs-, Lager- und Sozialräume, etc. sowie Nebenräume.

1.5.6 Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.5.7 In dem Obergeschoss sind zudem Gastronomiebetriebe, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

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

Die maximale Höhe baulicher Anlagen ist im Sondergebiet SO 2 auf 53,5 m ü. NN begrenzt. Für das Kerngebiet ist die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 58,5 m ü. NN begrenzt.

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), bei geneigten Dächern die Oberkante des Firstes (obere Dachabschlusskante), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade.

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. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Im Sondergebiet SO2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Betriebsbedingte Überschreitungen der Gebäudelängen von 50 m sind zulässig. Die für eine offene Bebauung erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW sind einzuhalten.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Abweichend von § 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) sind die am nördlichen Rand des Machgebietes innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu errichtende Lärmschutzwand LSW 1 und Lärmschutzwand LSW 2 (siehe textliche Festsetzung 9.1), ohne Abstandsflächen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §12 Abs. 6, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Im Sondergebiet SO 2 sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche (ST1) zulässig. Garagen sind unzulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche (ST2) zulässig (auch unter Aufnahme des Geländeunterschieds unterhalb der letzten Parkplatzreihe im Südwesten der Stellplatzanlage im Sondergebiet (SO 2).

In der Fläche für die Sport- und Veranstaltungshalle sind Stellplätze und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche (ST3) zulässig. Garagen sind unzulässig.

6. Freizuhaltende Sichtfelder
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Sichtdreiecke im Zufahrtsbereich zur Mühlenstraße sind von baulichen Anlagen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m bezogen auf das Niveau der Mühlenstraße freizuhalten.

7. Flächen für die Wasserwirtschaft
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Die im Plan festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

8.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL1)
Die in der Planzeichnung mit „GFL1" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. zugunsten der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

8.2 Gehrecht (G2)
Die in der Planzeichnung mit „G2" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8.3 Leitungsrecht (L3)
Die in der Planzeichnung mit „L3" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der der jeweiligen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

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

9.1 Aktiver Lärmschutz
An der nördlichen Grenze des festgesetzten Mischgebietes ist gemäß Kennzeichnung (LSW 1) im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand in massiver Bauweise mit einer Höhe von mindestens 45,2 m ü. NN (3 m) zu errichten.

An der östlichen Grenze des festgesetzten Mischgebietes ist gemäß Kennzeichnung (LSW 2) im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand in massiver Bauweise mit einer Höhe von mindestens 45,2 m ü. NN (3 m) zu errichten, sofern im rückwärtigen Bereich des festgesetzten Mischgebietes (Nordwalder Straße 18, 20 und 22) neue Gebäude mit unterschutzanspruchsvollen Immissionsorten entstehen und zusätzlich die festgesetzte Stellplatzanlage (ST3) westlich der EMS-HALLE errichtet wird (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände müssen über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² [DIN ISO 9613 2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB [VDI 2720 1] verfügen. Darüber hinaus müssen die Wände eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

9.2 Passive Schallschutzmaßnahmen
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßen-, Gewerbe- und Freizeitlärm werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Rw,ges des Außenbauteils sind zu kennzeichnen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75

Hinsichtlich des Verkehrslärms sind Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb des Plangebietes - sofern die Fassaden zur Lärmquelle ausgerichtet sind und höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) [DIN 18005 1 Bbl. 1] vorliegen - zu Lüftungszwecken mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Geräuscheinwirkungen durch Veranstaltungen ist innerhalb der für besonders schutzbedürftige und Verkehrsanlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fläche der Immissionsschutz bei einem Neubau oder einer baulichen Änderung von Gebäuden mit Wohnnutzung im Obergeschoss durch baubeschreibe bzw. grundrissbezogene Maßnahmen sicherzustellen:

- Ausschluss von Fenstern zu nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlaf- und Kinderzimmer) in den Fassaden an denen die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Dieses kann durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch nicht zu öffnende Fenster mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erfolgen.
- Anwendung anderer geeigneter technischer Maßnahmen, durch die die Einhaltung des Immissionsrichtwertes 0,5 m vor den zu öffnenden Fenstern von schutzbedürftigen Räumen gewährleistet wird.

Ausnahmen von der Festsetzung können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

10. Anpflanzungen und Bindungen zum Erhalt von Bäumen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a / b BauGB

Pro angefangene sechs PKW - Stellplätze ist auf der festgesetzten Stellplatzanlage des SO2 ein standortgerechter Laubbaum (siehe Pflanzliste - Bäume 1. Ordnung und Bäume 2. Ordnung) in direktem räumlichem Zusammenhang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust sind Ersatzbäume in gleicher Qualität zu pflanzen.

Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes heimische Straucharten zugelassen werden, sofern die Gruppe sich über mindestens 5 m² erstreckt.

11. 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 Niederschlagswasserversickerung im Trennverfahren" (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften
gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der jeweiligen Leistung zulässig. Ausnahmsweise sind Sammelhinweisschilder an der Zufahrt zum Sondergebiet SO 2 mit einer Höhe bis maximal 48 m über NN zulässig.

1.2 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind an Gebäuden oberhalb der Attika unzulässig. Werbeanlagen als Dachaufbauten sind unzulässig.

1.3 Unzulässig sind alle animierten Werbeanlagen (z.B. blinkend oder beweglich) sowie Werbeanlagen an Einfriedungen.

1.4 Plakatanschlagtafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.

2. Begrünung / Bepflanzung

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Mülltonnplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) und Machgebiet (MI) sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist - mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spritzschutz) - nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 5 qm zulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitliche Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

Hinweise

1. Baudenkmäler
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 92 „Friedrichstraße - Mühlenbach", 2. Änderung und 1. Ergänzung befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Fassade des ehemaligen Bürogebäudes der Firma Stroetmann (Friedrichstraße 2)
- Kesselhaus, Schornstein, Maschinenhaus und Wasserturm der ehemaligen Weberei Stroetmann (Friedrichstraße 3)
- Hof Deitmar (Mühlenstraße 26)
- Status: Heilige Maria Immaculata (Mühlenstraße 26 im Park von Hof Deitmar)

Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW), bedarf es der Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde, wenn in der engeren Umgebung von Baudenkmälern 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) zu beteiligen.

2. Bodendenkmäler
Im nördlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das vermutete Bodendenkmal Hof Deitmar (Stellungnahme des LWL vom 06.06.2019). Sollten in diesem Bereich Bodeneingriffe notwendig sein, ist im Vorfeld eine Beteiligung der LWL- Archäologie für Westfalen mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf auf Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit vorgesehenen Bodeneingriffbereiten zwingend erforderlich.

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).

3. Kampfmittel
Zwei kleine Teilflächen im Plangebiet (südlich von Hof Deitmar und östlich der EMS-HALLE) weisen Stellungsbereiche auf und sollten näher überprüft werden, sofern hier eine weitere Bebauung stattfindet.

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben 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.

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

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen in öffentlichen Verkehrsflächen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

5. Bäume auf Privatgrundstücken
Bei Baumpflanzungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßenbegrenzungslinie erfolgen, ist zum Schutz der Erschließungsanlagen der Einbau von Wurzelschutzmatten vorzusehen.

6. 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.

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

- Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen weitest 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.

8. 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.

9. Lärmimmissionen
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 592 beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Verkehrsemissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße (Landesbetrieb für Straßenbau NRW) keinerlei Ansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

10. Artenschutz
Bei einer baulichen Veränderung an Gebäuden (an der Außenfassade oder im Dachbereich) ist eine vorherige Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter erforderlich. Hierbei ist das Gebäude auf Spuren (z. B. Kotspuren, Nester) und auf das Quartierpotential für planungsrelevante gebäudebewohnende Arten zu untersuchen. Das Ergebnis der Kontrolle ist der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen. Auf dieser Grundlage sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen vorzusehen.

Der Umbau und Abbruch von Gebäuden muss außerhalb der Brutzeit (also in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden, um mögliche anwesende Vogelindividuen (incl. Jungvögel) nicht zu töten/zu verletzen oder während ihrer Brut zu stören.

Ob die Gebäude von Fledermäusen als Quartier genutzt werden, muss vor einem Abriss oder Umbau durch einen Fledermausspezialisten geprüft werden.

Pflanzliste - Auswahlliste heimischer Gehölze

Liste Nr. 1: Bäume 1. Ordnung
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Fagus sylvatica - Rot-Buche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche

Liste Nr. 2: Bäume 2. Ordnung
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Liste Nr. 3: Sträucher
Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weiß-Dorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spinosa - Schlehdorn
Frangula alnus - Faulbaum
Rosa canina - Hunds-Rose
Rubus fruticosus - Echte Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder
Salix aurita - Ohrweide
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom März 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 **21.05.2019** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

   Der zuvor genannte Beschluss ist am **24.05.2019** ortsüblich bekannt gemacht worden.

   Emsdetten, den **07.12.2020**
   gez. Hermes
   Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) hat in der Zeit vom **03.06** bis **12.07.2019** stattgefunden.

   Emsdetten, den **07.12.2020**
   gez. 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 ausgelegen. 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. Hermes
   Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. 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 — gez. i.A. Dehne
   Bürgermeister — Schriftführer/in

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

Übersicht Maßstab 1 : 10.000

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

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

Stadt Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 92
"Friedrichstraße-Mühlenbach"
2. Änderung und 1. Ergänzung

Maßstab :	1 : 1000
Planungsstand :	Endfassung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	Dezember 2020
Bearbeitet :	Christopher Althöfer Simone Voss