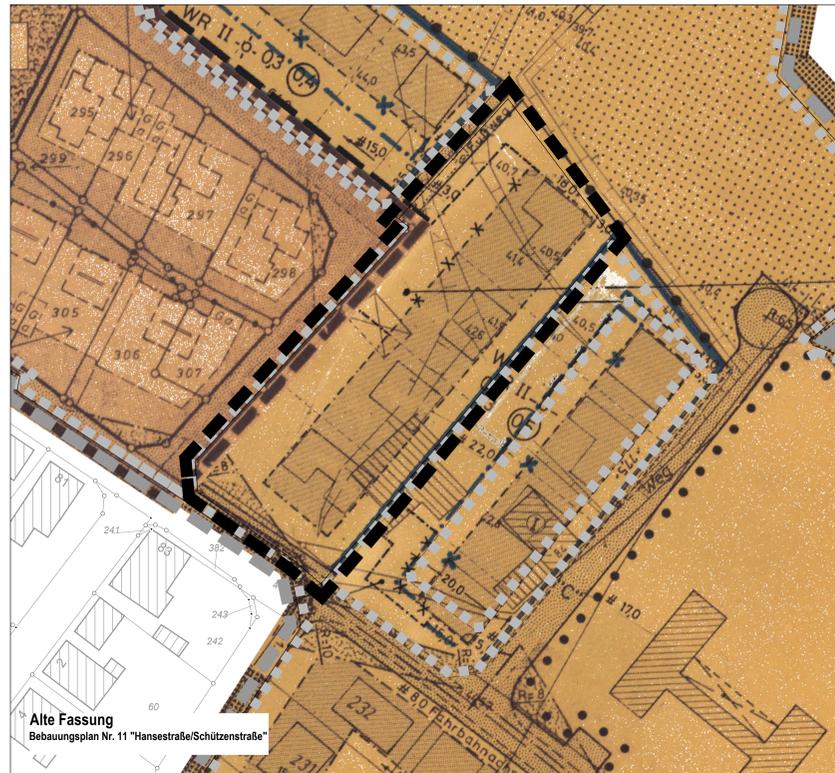


Bebauungsplan Nr. 11 "Hansestraße/Schützenstraße"

12. Änderung



Planzeichenerläuterung zur 12. Änderung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WR Reines Wohngebiet

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

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

o offene Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20, 25 und 6) BauGB

zu erhaltender Baum

entfernbarer Baum

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11 "Hansestraße/Schützenstraße", 12. Änderung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne

Grenze der bestehenden Änderungen

Umgrengung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carportanlagen

ST Stellplatz

CP Carportanlage

GA Garage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

vorhandene Einrichtungen

vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer

vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude

sonstiges Bauwerk

Flurstücksgrenze-, nummer

Kanaldeckel mit Höhenangabe über Normalnull KD 43,16 m ü.NN

Bebauungsplan Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“, 12. Änderung

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 6, 7 und 11 BauNVO und i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

1.1 Reines Wohngebiet (WR) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 BauNVO

In den Reinen Wohngebieten sind die gem. § 3 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 und 21a BauNVO

2.1 Abweichende Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 4, Satz 3 BauNVO

2.1.1 Die maximale Grundflächenzahl ist auf 0,3 festgelegt. Bei der Berechnung der Grundflächenzahl können die Grundflächen extensiv oder intensiv begrünter Dachflächen (gem. FLL-Dachbegrünungsrichtlinie) nur zur Hälfte angerechnet werden. Eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl von 0,60 (§ 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO) ist durch die verringerte Anrechnung begrünter Dachflächen ausgeschlossen.

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

2.2.1 Die zulässigen Gebäudehöhen im WR 1 und WR 2 dürfen bei einer Wohnbebauung mit 2 Vollgeschossen und einem Staffageschoss maximal 9,50 m betragen.

Die zulässige maximale Gebäudehöhe kann durch eine Attika (Erhöhung der Außenwand über Dachrand hinaus) ausnahmsweise um bis zu 0,50 m überschritten werden. Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung eingetragenen Kanaldeckelhöhen. Im Bereich des Plangebietes liegen die Kanaldeckelhöhen in der Schützenstraße bei 44,68 m ü. NN und im Heuveltopbusch bei 44,66 m ü. NN.

2.2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzüge, Entlüftungseinrichtungen sowie Gebäudeteile wie Treppenhäuser, Erker etc.) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3.0 Bindung für die Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

3.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust oder Abgang sind sie gleichzeitig zu ersetzen.

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

4.1 Dächer

4.1.1 Dachform

Im Reinen Wohngebiet WR 1 sind nur Flachdächer zulässig. Dächer gelten als Flachdach, wenn ihre Neigungen 0° bis 5° aufweisen.

4.1.2 Die Dachflächen der geplanten Wohnhäuser im WR 1 sind extensiv zu begrünen. Der Aufbau der Substratschicht hat entsprechend der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Dachbegrünungsrichtlinie) in der jeweils aktuellen Fassung zu erfolgen.

Ausgenommen von der Dachbegrünungspflicht sind Dachbereiche, für die wohnungsbezogenen Freizeite oder sonstige Nutzungen, die eine Dachbegrünung ausschließen, vorgesehen sind. Die ausgenommenen Dachbereiche dürfen maximal 50 % der Gesamtdachfläche ausmachen.

4.1.3 Solaranlagen

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpanelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig.

4.2 Begrünung unbebauter Flächen

4.2.1 Gebot

Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllabfuhrflächen) überbauten Flächen eines Baugrundstückes in den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) sind zu begrünen und naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasserwahrnehmungsfähigen obersten Bodenschicht grünflächig zu gestalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturell mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

4.2.2 Verbot

Eine flächige Gestaltung mit Stein, Schotter und/oder Kies ist – mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Haus (Spitzschutz) – nur außerhalb der Vorgärten bis maximal 6 m 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.

4.3 Anlagen für Abfallbehälter

Im gesamten Plangebiet sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum oder vom öffentlichen Raum einsehbar unzulässig.

4.4 Flächen für Stellplätze

Stellplätze auf privaten Grundstücksflächen, die in Längsaufstellung parallel und unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet werden sollen, sind mit einem 0,50 m breiten Grünstreifen von der öffentlichen Verkehrsfläche zu trennen.

5.0 Hinweise

5.1 Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

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

5.2 Bodendenkmäler

Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelände aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5.3 Erdbewegungen

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speicher 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

5.4 Kampfmittel

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 11 „Hansestraße / Schützenstraße“, 12. Änderung keine erkennbaren Belastungen vor. Demnach sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Allerdings konnte teilweise eine Luftbildauswertung nur bis zum 15.03.1945 durchgeführt werden. Wenn bei Durchführung der Bauarbeiten der Erdschub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweist oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5.5 Bodenkontaminationen

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und / oder Geruchsmissionen, z.B. Mineralöl, Tier o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organologische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde, Frau Hakenes (Tel.: 02551-69-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5.6 Verbleib des anfallenden Bodenaushubs

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 19515 ist der Oberboden (Mutterboden) bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen im nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwechslung zu schützen. Er ist vorrangig in Plangebiet wieder einzubauen, bzw. zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern.

Der Oberboden ist zu sichern und schonend zu behandeln. Er ist von allen Baustoffen abzutragen. Nach benötigter Oberboden ist geordnet zu lagern. Die Mieten sind mit einer Gründung als Zwischenbegrünung einzusäen. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen ist zu verhindern. Oberboden darf nicht befahren werden. Flächen, von denen der Oberboden nicht abgetragen wird, sind daher als Vegetationsflächen während der Bauzeit durch geeignete Umzäunung zu schützen.

Unbelastetes Bodenaushubmaterial unterliegt dem Vorrang der Verwertung innerhalb des Plangebietes. Ist ein Wiedereinbau vor Ort nicht möglich, ist die Verwendung an anderer Stelle vorzusehen.

Baushutt und kontaminiertes Bodenmaterial sind nach Maßgabe der abfallrechtlichen Bestimmungen zu verwerten oder zu beseitigen.

5.7 Baugrund

Vor Beginn von Baumaßnahmen sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5.8 Grundwasser

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bei einer Unterkellerung der Gebäude und einer Lage der Gründungsohle unterhalb des Grundwasserstandes sind Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich. Es wird empfohlen, im Vorfeld konkreter Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen detaillierte Einzeluntersuchungen vorzunehmen. Drainagen dürfen grundsätzlich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

5.9 Regenwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend den Regelungen der Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und Anschluss an die städtische Abwasseranlage in der Stadt Emsdetten in der aktuellen Fassung (Entwässerungssatzung) in die öffentliche Niederschlagskanalisation einzuleiten. Dabei sind die Grundsätze der Behandlungsbedürftigkeit von Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ (RdErl. D. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschaft und Verbraucherschutz - IV/9 031 001 2104 - vom 26.05.2004) zu beachten.

5.10 Artenschutz

Zum Schutz der Vögel und Fledermäuse gemäß § 39 und § 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten (im Rahmen der Baufeldvorbereitung, des Wege- und Leitungsbaus / und die Baufeldfremdmachung) nur außerhalb der Vogelzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, zulässig.

Bei Beseitigung von Gebäuden und Sanierungen darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen die artenschutzrechtlichen Verbote daher geprüft werden. Weitere Informationen finden Sie auf dem „Merkmale Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz/.

Falls Bäume mit Brusthöhendurchmesser von mindestens 30 cm und potenzieller Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhler, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Elzebewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 01. Oktober bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen.

Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere gefunden, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (aNB) zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der aNB unverzüglich vorzulegen.

Falls bei der Untersuchung potenziell wiederverwendete Lebensstätten (Potential für Fledermaus-Winterquartiere oder Höhlenbrüten) festgestellt oder ein Nachweis eines Fledermausquartiers erbracht wird, so sind diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Das vorgedungene Quartierpotential ist in dem Fall zu dokumentieren und die Dokumentation der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert vorzulegen.

Auskunft erteilt die untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt.

5.11 Baumschutz

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

Baumaßnahmen im Kronenbereich bestehender Bäume sind zu vermeiden. Ist dies nicht möglich sind Baumaßnahmen hier nur unter baumfachlicher Begleitung und in schoner Bauweise durchzuführen.

Die Schutzmaßnahmen der DIN 19202 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

5.12 Bäume auf Privatgrundstücken

Bei Bauplanungen, die näher als 3 m an die öffentliche Straßengrenze verlaufen, ist zum Schutz der Erstlingsanlagen der Einbau von Wurzelstutznetzen vorzusehen.

5.13 Nutzung regenerativer Energien

Bei der Bebauung der Grundstücke sowie der energetischen Konzeptionierung der Gebäude sollen nachstehende Hinweise beachtet werden, um eine umweltverträgliche Siedlungsentwicklung im Bebauungsgebiet zu erreichen.

• Die Gebäude sollten mit ihren Fensteröffnungen möglichst nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden, um durch passive Sonneneinstrahlung eine Energieeinsparung zu erreichen.

• Ressourcenschonende sowie umweltverträgliche Formen der Wärmeversorgung (z. B. Solarenergie, Erdwärmepumpen, Pellets-Heizanlagen, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnungsmöglichkeit) sollten möglichst Berücksichtigung finden.

5.14 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Gebüdefassaden aus transparentem oder stark spiegelndem Glas sind möglichst zu vermeiden oder mit Vororgeeinrichtungen gegen Vogelschlag wie z.B. gefülltes, geripptes oder mattiertes oder sonstiges reflexionsarmes Glas, Unterteilung großflächiger Glasfronten etc. auszustatten.

5.15 Kommunikationslinien der Deutschen Telekom GmbH

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelschlüsselzangen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschlüsselzangen der Telekom ist zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Legenschaftskarte nach dem Stand vom **24.08.2021** übereinstimmen.

Emsdetten, den _____
gez. Marien Höbbrandt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am **24.02.2021** die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der zuvor genannte Beschluss ist am 10.03.2021 im Amtsblatt Nr. 6/2021 der Stadt Emsdetten ortsüblich bekannt gemacht worden.

Emsdetten, den **29.03.2022**

gez. i.A. Philipp Bunde
Städtischer Beauftragter
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom **22.11. bis 06.12.2021** stattgefunden.

Emsdetten, den **29.03.2022**

gez. i.A. Philipp Bunde
Städtischer Beauftragter
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 **07.12.2021 bis 21.01.2022** 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 **29.03.2022**
gez. i.A. Philipp Bunde
Städtischer Beauftragter
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

5. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am **28.03.2022** diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den **30.03.2022**

gez. Oliver Keilher
Bürgermeister

gez. i.A. Klaus Osterath
SchriftführerIn

6. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 11/2022 der Stadt Emsdetten am 08.04.2022 in Kraft getreten.

Emsdetten, den **12.04.2022**

gez. Oliver Keilher
Bürgermeister

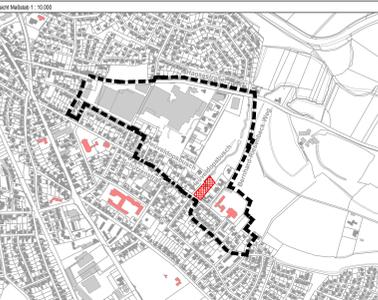
Rechtsgrundlagen

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

4. **Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbaurecht 2018 BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung



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

Bebauungsplan Nr. 11
"Hansestraße/Schützenstraße"
12. Änderung

Maßstab :	1 : 500
Planungsstand :	1. Ausfertigung
Planung :	FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand :	April 2022
Bearbeitet :	Harald Pfeifferbring Simone Voss