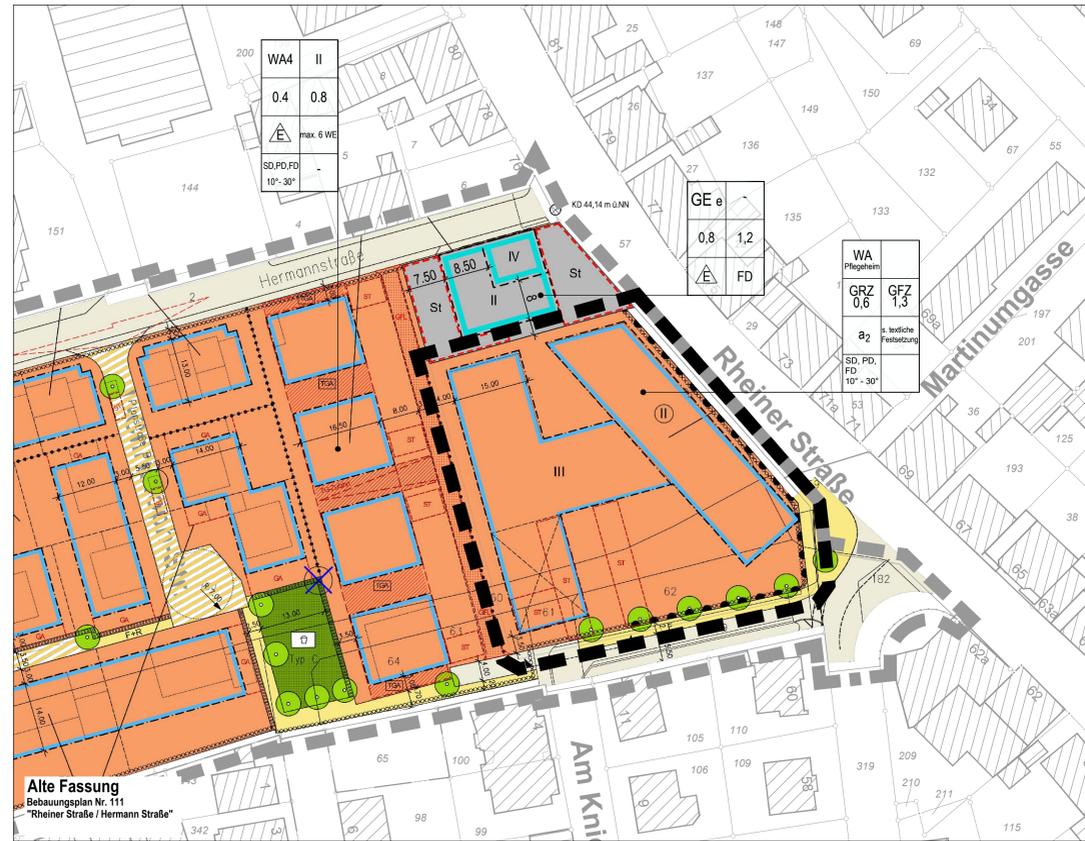


Bebauungsplan Nr. 111

"Rheiner Straße / Hermannstraße", 2. Änderung



Planzeichenerläuterung

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

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

- WA allgemeines Wohngebiet
- GE e eingeschränktes Gewerbegebiet

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

- III Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der zulässigen Vollgeschosse zwingend
- 0,6 Grundflächenzahl
- 1,6 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- GH max Gebäudehöhe maximal

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

- Baugrenze
- E nur Einzeihäuser zulässig
- FD Flachdach
- a abweichende Geschossigkeit

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- G zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen § 9 (7) BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 "Rheiner Straße / Hermann Straße", 2. Änderung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 111 "Rheiner Straße / Hermann Straße"
- Böschung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- E vorhandene Einrichtungen
- H vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
- N vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
- B sonstiges Bauwerk
- F Flurstücksgrenze, -nummer
- 8 Bemaßung in Meter

K Kanaldeckel mit Höhenangabe über NN

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

gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind folgende der nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein und der nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig bzw. nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Zur Versorgung des Gebietes dienende Läden und sonstige Handels- und Gewerbebetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

Abweichend von dieser Festsetzung sind innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zur Versorgung des Gebietes dienende Läden des Lebensmittelhandwerks und kioskartige Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal je 30 qm pro Laden zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 3 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 19 BauNVO

2.1 Grundflächenzahl

gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

Die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen.

Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig, z.B. mit treppenförmig verlegtem Pflaster mit mehr als 25% Fuganteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen u.ä., befestigt sind, werden nicht auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 1 BauNVO

In Abhängigkeit zu der in der Planzeichnung festgesetzten Vollgeschossezahl sind die folgenden aufgeführten maximalen Gebäudehöhen bei der Erstellung der Hauptbaukörper einzuhalten:

- 2 Vollgeschosse: 51,68 m ü. NN
- 3 Vollgeschosse: 54,68 m ü. NN

Oberer Bezugspunkt ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (inkl. Absturzicherung). Zur eindeutigen Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe wurde eine Kanaldeckelhöhe in die Planzeichnung eingetragen (Rheiner Straße, 43,98 m ü. NN).

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

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

In den mit WA_{Wohngebiet} gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten ist eine abweichende Bauweise a_2 festgesetzt, die die Überschreitung der Gebäudehöhen von 50 m zulässt.

4. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 19 BauNVO

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Überdachte Stellplätze und Garagen haben in Längsausrichtung einen Mindestabstand von 0,50 m zu öffentlichen Verkehrsflächen, einschließlich Fuß- und Radwegen einzuhalten.

4.2 Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie. Nebenanlagen haben einen Mindestabstand von 0,50 m zu anderen öffentlichen Verkehrsflächen (z.B. Fuß- und Radwegen) einzuhalten.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In dem mit WA_{Pflegeheim} gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebiet sind in der Pflegeheimeinrichtung maximal 81 Pflegeplätze¹ zulässig.

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

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust oder Abgang gleichartig zu ersetzen.

Im Zuge von Baumaßnahmen im Bereich der Bäume ist deren Schutz durch Beachtung einschlägiger Vorschriften und Regeln (z.B. DIN 18920, RAS-LP 4) zu gewährleisten.

7. 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“ (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9/031 001 2104 - vom 26.5.2004) zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Einfriedungen

1.1 Material

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß nachstehender Pflanzliste bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Entlang der Hermannstraße sind Hecken nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m zulässig.

Pflanzliste:

Folgende Arten sind zulässig:

- | | |
|---------------|--------------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Blutbuche | Fagus sylvatica purpurea |
| Kirschlorbeer | Prunus laurocerasus |

Die Hecken dürfen grundsätzlich zurückversetzt durch einen Zaun oder Mauer hinterstellt werden, deren maximale Höhe durch die max. Höhe der Hecke definiert ist. Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum einzugrenzen.

1.2 Abstände

Einfriedungen an Straßenseiten haben einen Abstand von mindestens 0,50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur als Hinweis auf Gewerbe sowie an der Fassade unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig.

Hinweise

1. Archäologie

Erste Erdbeobachtungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster schriftlich mitzuteilen.

Bodenankermäher (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel.: 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).

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

2. Kampfmittel

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.

3. Baumschutz

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

4. Bodenkontaminationen

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Steinfurt, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.: 0251/639-1470), zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

5. 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, - Ratheus, Am Markt 1, 48292 Emsdetten - eingesehen werden.

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 Brandrisiken ist im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

7. Stellplatznachweis

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Stellplatznachweis zu erbringen.

Verfahrensvermerk

1. Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung in der Liegenschaftskarte nach dem Stand vom 01.12.2021 übereinstimmen.

Emsdetten, den 21.07.2022

gez. Marian Hildebrandt
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen 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 20.06.2022

gez. I.A. Philipp Bunse
Städtischer Baurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

3. Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.02. bis 25.03.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB statt.

Emsdetten, den 20.06.2022

gez. I.A. Philipp Bunse
Städtischer Baurat
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt

4. Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 13.06.2022 diesen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Emsdetten, den 21.06.2022

gez. Oliver Kellner
Bürgermeister

gez. I.A. Klaus Osterholt
Schriftführerin

5. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 20 / 2022 der Stadt Emsdetten am 29.06.2022 in Kraft getreten.

Emsdetten, den 19.07.2022

gez. Oliver Kellner
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

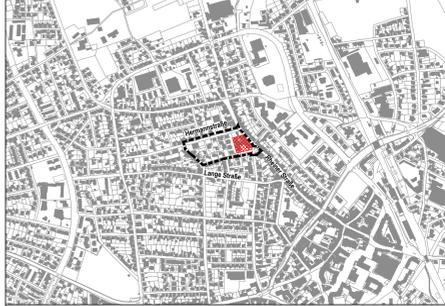
1. Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
in der zurzeit gültigen Fassung

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. I 1911 S. 58),
in der zurzeit gültigen Fassung

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

Maßstab: 1:10.000



© Geobasisdaten: Kreis Steinfurt - Vermessungs- und Katasteramt - ST11/2006

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48292 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922-0
Fax: 02572 / 922-199
E-Mail: stadt@emsdetten.de



Bebauungsplan Nr. 111

"Rheiner Straße / Hermannstraße" 2. Änderung

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Maßstab: | 1 : 500 |
| Planungsstand: | Endfassung |
| Planung: | FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt |
| Stand: | Juni 2022 |
| Bearbeitet: | Sandra Math Simone Voss |