

Planzeichenerläuterung

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

- WA1-4 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

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

- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH = 54,0 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- M Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für den Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 66 B, Teil A (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- FD Flachdach
- gD geneigtes Dach

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge

- 558 Flurstücksgrenze und -nummern
- Baumbestand
- 46,03 Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- 46,33 Bezugshöhenpunkt in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung von Abständen
- vorgeschlagene Grundstücksteilung

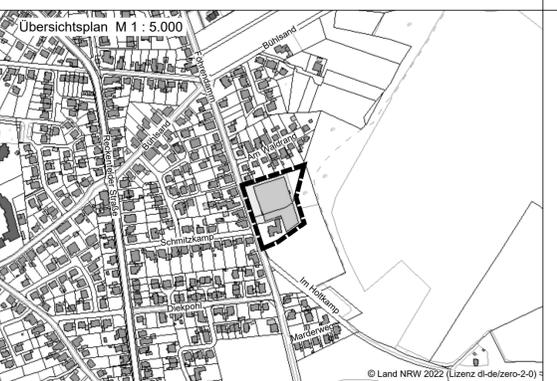
Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und §§ 18, 19 BauNVO)**
 - Im WA1 darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen
Festsetzung von Höhenlagen und Höhe baulicher Anlagen:
Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten zulässigen baulichen Oberkanten Gebäudehöhe (GH) wird Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) als maßgeblich festgesetzt. Zuzuordnende Bestandshöhen des Geländes sind nachrichtlich in die Planzeichnung eingetragen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte. Oberer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe baulichen Oberkante (OK) ist bei geneigten Dächern die Firstlinie bzw. der Firstpunkt und bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika.
 - Nichtvollgeschoss
 - Nichtvollgeschoss
- Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur bis zu einer absoluten Gebäudehöhe von 3 Metern zulässig.**
- 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**
- Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)**
 - Im WA1 ist außerhalb der Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports unzulässig. Für ein Grundstück mit einer Zufahrt darf diese maximal 5,00 m breit sein. Bei Grundstücken mit zwei Zufahrten, dürfen diese jeweils maximal 3,00 m breit sein.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA4 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 Metern zur Verkehrsfläche einhalten.
- Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal sechs je Gebäudeeinheit beschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelwohngebäude und je Doppelhaushälfte wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 auf zwei Wohneinheiten je Gebäudeeinheit beschränkt.
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten entlang des Föhrendamms sind keine Grundstückszufahrten zulässig.
- Anpflanzung von Bäumen sowie Bindung für den Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
Je angefangene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können verschoben werden, sofern dies in der Ausführungsphase der Verkehrsplanung erforderlich ist.
- Bindung für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)**
Die gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind, unter Beachtung der Baumschutzsatzung Emsdetten, in der nächstmöglichen Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- Begrünung von Dachflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)**
 - Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15 ° Dachneigung müssen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen bei allen baulichen Anlagen zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit einer standortgerechten Vegetation begrünt werden. Ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m². Brandschutzeinrichtungen und technische Aufbauten, zzgl. deren Unterhaltungsfächen sowie Terrassendächer, Wintergärten und Glasdächer.
Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.
Der Begrünungsaufbau, die verwendeten Materialien, Pflanzen und Substrate sind gemäß der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen 2018 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) vorzusehen.
Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.
Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht unabhängig von auf dem Dach aufgestellten Solaranlagen. Solaranlagen dürfen die Funktion der Dachbegrünung nicht einschränken.
 - Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei Ausschöpfung der Grundflächenzahl von 0,7 im WA1 eine extensive Dachbegrünung herzustellen.

- Gestaltung privater unbebauter Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB sowie § 8 BauO NRW)**
Die Vorgärten auf den privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Nicht überbaute Flächen: Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer Wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.
Stein-, Schotter-, Kiesgärten: Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter, Split und/oder Kies ist – mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstrefens um das Haus (Spritzschutz) – nur außerhalb der Vorgärten bis max. 5 m² zulässig. Als Vorgarten gilt die Grundstücksfläche zwischen der Grenze der zugeordneten Erschließungsanlage und der vorderen Hauptgebäude-Außenfassade inklusive deren seitlichen Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen.

Hinweise

- Bodendenkmäler**
Bei Erdarbeiten können archaische Bodenfunde sowie paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Niederterrassen aus der Weichsel-Kaltzeit angetroffen werden).
 - Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen – Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG).
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Altlasten**
Nach Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
- Artenschutz**
Falls im Zuge der Planverwirklichung Bäume mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z.B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Schlafplätze, Totholz, Abspaltungen der Rinde) gefällt werden sollten, sind diese Strukturen vorab durch eine Fachbehörde auf Nutzung durch geschützte Tierarten zu untersuchen. Auf dieser Grundlage sind zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände geeignete Vermeidungsmaßnahmen und ggf. CEF-Maßnahmen vorzusehen. Letztere sind vor Realisierung mit der uNB abzustimmen. Im Fall von Gebäudeabrissen ist der Artenschutz ebenfalls mittelbar zu beachten. Da erfahrungsgemäß an den meisten Gebäuden Strukturen für gebäudebewohnenden Vogel- oder Fledermausarten vorhanden sind, wird zur Vermeidung von Konflikten mit dem Artenschutz eine artenschutzrechtliche Gebäudekontrolle durch einen Fachgutachter vor Abriss dringend empfohlen. Merkblätter und Formulare zu diesem Thema sind unter „Artenschutz“ auf der Seite www.kreis-steinfurt.de/naturschutz verfügbar.
- Hochwasser- und Überschwemmungsschutz**
Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 ist zu beachten. Pflanz- und Baumaßnahmen sind infolge des Hochwasser- und Dürreschutzes als Tiefbeete anzulegen. Zufahrtsbereiche sind vorab festzulegen, damit Pflanzbeete im Nachgang noch erstellt werden können.
- Niederschlagswasser**
Das auf das Grundstück 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“ (RdErt. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – IV-9 031 001 2104 – vom 26.05.2004) zu beachten.
- Kampfmittel**
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Löschwasserversorgung**
Aus dem Trinkwassernetz kann eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von 48 m³/h bereitgestellt werden.
- Einsichtnahme von Vorschriften**
Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN -Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Emsdetten, Am Markt 1, 48282 Emsdetten, eingesehen werden.



VERFAHRENSVERMERKE		RECHTSGRUNDLAGEN
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58). Die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke stimmen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters Stand 17.08.2021 überein. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.	Der Rat der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2022 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der zuvor genannte Beschluss ist am 09.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Emsdetten, den 30.09.2022 gez. i.A. Philipp Bunse Städtischer Baurat Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147). BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist. Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086). Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353). Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).
Emsdetten, den 10.10.2022	Emsdetten, den 30.09.2022	
gez. Marian Hildebrandt Öffent. best. Verm.-Ing.		gez. i.A. Philipp Bunse Städtischer Baurat Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
Der Bebauungsplanentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.06.2022 bis 15.07.2022 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.	Der Rat der Stadt Emsdetten hat am 29.09.2022 diese Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Emsdetten, den 04.10.2022	Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 28/2022 der Stadt Emsdetten am 06.10.2022 in Kraft getreten. Emsdetten, den 07.10.2022.
Emsdetten, den 30.09.2022		
gez. i.A. Philipp Bunse Städtischer Baurat Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt	gez. Oliver Kellner Bürgermeister	gez. i.A. Alina Löwen Schriftführer

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

- Gestaltung baulicher Anlagen in den Baufeldern**
 - Fassadengestaltung
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Hauptbaukörper in einem gewählten Material einheitlich auszuführen. Die Fassaden aneinandergesetzter Hauptbaukörper (Doppelhäuser) sind in gleichem Material und gleichen Farbblößen auszuführen.
Für untergeordnete Bauteile mit einem Fassadenanteil von max. 25 % je Gebäudeseite sind auch anderweitige Materialien zulässig.
 - Solaranlagen:
Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung von Solarenergie in Form von Solarpaneelen oder Photovoltaikanlagen an oder auf den Gebäuden zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind auf den Gebäuden parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. Bei Flachdächern sind auch aufgeständerte Solarenergieanlagen zulässig.
 - Doppelhäuser
Doppelhäuser und ihre Dachflächen sind in Bezug auf die äußere Gestaltung, wie Traufhöhe und First- bzw. Attikahöhe, Dachneigung sowie Dach- und Fassadenmaterialien, einheitlich zu gestalten.
 - Dachaufbauten:
Bei Wohnhäusern mit geneigtem Dach sind Dachflächenfenster, Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte zulässig. Der Anteil der Öffnungen je Dachseite darf max. 1/4 der Traufhöhe des Hauptgebäudes betragen. Der Abstand von Dacheinschnitten/Dachgauben zur Außenwand muss mindestens 1,5 m betragen.
 - Grundstückseinfriedungen
In den Allgemeinen Wohngebieten sind Grundstückseinfriedungen entlang den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen als Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen zulässig.
Sonstige Einfriedungen sind in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen oder Hecken aus heimischen standortgerechten Gehölzen in Kombination mit Maschendraht-, Stabmatten- und/oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig.
 - Anlagen für Abfallbehälter
In den Allgemeinen Wohngebieten sind in den nach landesrechtlichen Vorschriften festgesetzten Vorgartenzonen Standplätze für bewegliche Abfallbehälter nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrüntem Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

Maßstab:	1 : 500
Planungsstand:	Endfassung
Planung:	
Stand:	22.08.2022
Bearbeitet:	

Bebauungsplan Nr. 66 B Teil A "Föhrendamm / Höfte"

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

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34-44139 Dortmund • Tel. 0231/5571114-0