

Bebauungsplan Nr. 42 "Hollhorst / Schüttenrode"



Planzeichenerläuterung FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO	
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	WA 1 Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	GR max. 50 m ² , Gebäudehöhe max. 4,50 m
Grundflächenzahl	0,4
Grundfläche mit Flächenangabe	GR max. 50 m ²
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	II
maximale Gebäudehöhe	4,50 m
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB	Baugrenze, offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB	
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	private Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Verkehrsbehinderter Bereich
Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB	
	Grünfläche
	Spielfeld
	Öffentliche Grünfläche
	Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Carportanlagen
	Lärmschutzwand, Länge = 100 m, Höhe = 4,75 m
	Lärmschutzwand, Länge = 7,50 m, Höhe = 2,75 m
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42 "Hollhorst / Schüttenrode"
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der angrenzenden Bebauungspläne
	Geh-, und Leitungsrecht zu belastende Fläche
	Lärmfreie Erdgeschoss mit db-Angabe
	Lärmfreie 1. Obergeschoss mit db-Angabe
	Lärmfreie 2. Obergeschoss mit db-Angabe

Bestandsdarstellungen, Kennzeichnungen, Übernahmen, Vorschläge	
	vorhandene Einrichtungen
	vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummer
	vorhandene Neben- und Wirtschaftsgebäude
	sonstiges Bauwerk
	Flurstücksgrenze, -nummer
	Kanaldeckel mit Höhenangabe über Normalnull
	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“ -ENTWURF-
Bebauungsplan Nr. 42 „Hollhorst / Schüttenrode“
Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 8 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet
Die folgenden gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nicht Teil des Bebauungsplans:
• die Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
• Schank- und Speiseverwaltungen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet
Die folgenden gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 nicht Teil des Bebauungsplans:
• Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
• Gartenbaubetriebe,
• Tankstellen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Gebäudehöhen
Die maximal zulässigen Baukörperhöhen sind in den jeweiligen Bereichen des Plangebietes festgesetzt. Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe (GH) das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden endausgebauten Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und Oberkante der Attika (inkl. Absturzsicherung), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade der Hauptangangsseite. Bei geneigten Dächern ist die Gebäudehöhe (GH) das Maß zwischen Oberkante der angrenzenden endausgebauten Erschließungsstraße (unterer Bezugspunkt) und Oberkante des Firstes (das Dachabsturzsicherung = oberer Bezugspunkt), jeweils gemessen in der Mitte der Fassade der Hauptangangsseite.
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.

2.2 Grundflächenzahl
Die Grundflächen von Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Ziff. 1-3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl mitzurechnen. Die im Plan festgesetzte Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50 % überschritten werden.

2.3 Größe der Grundfläche baulicher Anlagen
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt die Obergrenze der je Baugrundstück zulässigen Grundfläche für Hauptanlagen 50 m². Die zulässige Grundfläche je Baugrundstück darf durch überdeckte sowie nicht überdeckte Außenwohnflächen (Terrassen), die Teile der Hauptanlage sind, um bis zu 15 m² je Baugrundstück überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Die Baugrenze kann durch Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie Balkone um bis zu 2 m überschritten werden.

4 Vom Baurecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
4.1 Abweichend von § 6 BauO NRW ist die Errichtung von Lärmschutzwänden ohne Abstandsflächen mit einer senkrechten Höhe:
• Von mindestens 4,75 m auf einer Länge von 100 m zwischen den Flurstücken Nr. 782 und 127, den Flurstücken Nr. 782 und 805 und den Flurstücken Nr. 782 und 806
• Von mindestens 2,75 m auf einer Länge von 7,5 m zwischen den Flurstücken Nr. 782 und 806 zulässig.
4.2 Von der geplanten Lärmschutzwand darf keine Wirkung wie von einem Gebäude ausgehen.
4.3 Im Einzelfall sind auch andere Ausführungen der erforderlichen Lärmschutzwand zulässig, sofern ein entsprechender gutachterlicher Einzelnachweis im Rahmen der Baugenehmigung vorgelegt wird.
4.4 Abweichend von § 6 BauO NRW ist die Errichtung einer Carportanlage auf dem Flurstück 805 ohne Abstandsflächen zulässig.
4.5 Abweichend von § 6 BauO NRW dürfen die nördlich gelegenen Grundstücke im WA 1, welche an die Straße „Hollhorst“ angrenzen, die angrenzende öffentliche Grünfläche in die Berechnung der Abstandsflächen mit hinzuziehen.

5 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14 BauNVO
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in der Fläche zwischen den Baugrenzen und den Straßenbegrenzungslinien. Davon ausgenommen sind Fahrradstellanlagen und Müllabnahmepunkte. Diese dürfen sich auch auf der Fläche zwischen der überbaubaren Fläche und der angrenzenden Straße befinden.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind bei Errichtung von Mehrfamilienhäusern (mehr als 2 WE) die einzelnen Stellplätze als Semistellplätze herzustellen. Je Stellplatzanlage ist lediglich eine Ein- /Ausfahrt (max. 6 m Breite) zulässig.

6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind keine Grundstückszu- und -abfahrten zulässig.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Innerhalb des mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist pro Einzelhaus max. 1 Wohneinheit (WE) zulässig.
Innerhalb des mit WA 2 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes sind bei Reihenhäusern pro Reiheneinheit max. eine Wohneinheit zulässig.

8 Geh- und Leitungsrecht
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Innerhalb der mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) ausgewiesenen Flächen dürfen keine baulichen und sonstigen Anlagen errichtet werden.

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

9.1 Minderungsmaßnahmen (Lärmschutzwand) ausgehend von der Sportanlage:
Zur Minderung der durch die Sportanlage verursachten Geräuscheinwirkungen sind aktive Minderungsmaßnahmen, in Form einer Lärmschutzwand, vorzusehen. Die Lärmschutzwand ist entlang der Grundstücksgrenze zwischen der Fläche des Sportplatzes und den Flurstücken Nr. 127, 805 und 806, jedoch auf den Flurstücken Nr. 127, 805 und 806 zu platzieren. Sie ist auf einer Länge von 100 m mit einer Höhe von 4,75 m und auf einer Länge von 7,5 m mit einer Höhe von 2,75 m zu errichten.
Die Wände dürfen keine Öffnungen aufweisen. Das verwendete Material muss ein Flächengewicht von min. 10 kg/m² und ein bewertetes Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB erreichen.

9.2 Schallschutz in Bezug auf die Geräuscheinwirkungen der Sportanlage:
In den zeichnerisch gekennzeichneten Geschoss- / Ebenenbereichen mit Beurteilungspegel > 55 dB(A) sind in den ebenebenen Fassaden zu den Sportstätten im Westen keine Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen im Sinne der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig.
Ausnahmsweise kann von der v.g. Festsetzung abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

Terrassen und/oder Balkone sind so anzulegen, dass diese jeweils auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude liegen oder durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes vor den Lärmimmissionen abgeschirmt werden.

9.3 Schallschutz in Bezug auf die Geräuscheinwirkungen der Freizeitanlage:
In den zeichnerisch gekennzeichneten Geschoss- / Ebenenbereichen mit Beurteilungspegel > 50 dB(A) sind in den ebenebenen Fassaden zu den Freizeitanlagen keine Öffnungen vor schutzbedürftigen Räumen im Sinne der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm zulässig.
Ausnahmsweise kann von der v.g. Festsetzung abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wird.

Terrassen und/oder Balkone sind so anzulegen, dass diese jeweils auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude liegen oder durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes vor den Lärmimmissionen abgeschirmt werden.

10 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Innerhalb der Gebiete WA1, WA2 und WA 3 sind bei der Errichtung von neuen Wohngebäuden Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro entstehender Wohneinheit auf den Dachflächen bzw. alternativ an der Fassade zu installieren. Von dieser Verpflichtung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Photovoltaikanlage nachweislich nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht in dem geforderten Umfang für eine Photovoltaikanlage geeignet ist.
Diese Verpflichtung gilt auch für Bestandsgebäude, bei denen größere Umbauten vorgenommen werden, die eine neue Baugenehmigung erfordern.

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

11.1 Begrünung von Dachflächen
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung müssen unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen bei allen baulichen Anlagen zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit einer standortgerechten Vegetation begrünt sein. Ausgenommen sind Teilflächen unter 5 m², Brandschutzentzünungen und technische Aufbauten, zzgl. deren Unterhaltungsflächen sowie Terrassendächer, Wintergärten und Glasdächer.
Eine durchführbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen.
Der Begrünungsplan, die verwendeten Materialien, Pflanzen und Substrate sind gemäß der FLL-Dachbegrünungsrichtlinien - Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2018 (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn) vorzulegen.
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.

11.2 Anpflanzung von Bäumen sowie Bildung für den Erhalt
Je angelegene vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei mehreren kleinteiligen Stellplätzen sind diese im Gesamten zu betrachten.
Die festgesetzten Baumstandorte können verschoben werden, sofern dies in der Ausführungsplanung der Verknüpfung notwendig ist.

11.3 Bindung für den Erhalt von Bäumen
Die gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind, unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung Emsdetten, in der nächstmöglichen Planperiode gleichartig zu ersetzen. Das Verfahren richtet sich nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung.

12 Niederschlagswasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 19a 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 einleiten. Dabei sind die Grundstücke der Behandlungspflicht unter Niederschlagswasser entsprechend den Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung im Trennverfahren“ (RdErl. d. Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV/9 031 001 2104, vom 26.5.2004) zu beachten.
Drainagen dürfen grundsätzlich nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.

Örtliche Bauvorschriften
gem. § 66 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1 Begrünung / Bepflanzung

1.1 nicht überbaute Flächen
Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllabnahmepunkte) überbaute Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturgemäß unter Beibehaltung oder Anlage einer wasserunfangsfähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturell mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen.

1.2 Stein-, Schotter-, Kiesgärten
Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter, Splitt 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.

1.3 Grundstückeinfriedungen entlang öffentlicher Flächen
Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin orientiert, sind nur als Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zulässig.
Die Hecken dürfen durch einen grundstückseitig zurückversetzten Zaun oder eine Mauer mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m hinterstellt sein.
Eine Hecke hat mit ihren Stämmen einen Abstand von mindestens 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einzunehmen.

2 Dächer

2.1 Dachform / Dachneigung
Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte bzw. bei Hausgruppen je Hauseinheit die gleiche Dachneigung, Dachform und Dachfarbe zu verwenden.

2.2 Dachaufbauten
Bei geneigten Dächern mit einer Neigung über 15° dürfen Dachaufbauten (Gauben, Zwerchgehöl etc.) insgesamt maximal zwei Drittel der jeweiligen Dach- bzw. Traufhöhe einnehmen und müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Weiterhin müssen sie vom First einen Abstand von mindestens 1,0 m in der Höhe einhalten. Der Abstand zwischen zwei Dachaufbauten muss ebenfalls mindestens 1,0 m betragen. Bei zusammen gesetzten Baukörpern, wie auch bei gegenüber gestellten Putzschichten muss der First des untergeordneten bzw. niedrigeren Gebäudeteiles um mindestens 1,0 m unterhalb des Firstes des Hauptbaukörpers bzw. höheren Gebäudeteiles liegen.
Dachaufbauten sind nur in der ersten Ebene im Dach zulässig. Oberhalb der ersten Nutzungsebene sind zur Belichtung der Nutzflächen nur Dachflächenfenster, auf den Giebelseiten auch Giebelfenster zulässig.
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind parallel zur Dachfläche oder in diese integriert auszuführen. Bei Flachdächern gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch aufgeschaltete Sonneneinstrahlung zulässig.

3 Fassaden

3.1 Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern sind je Doppelhaushälfte das gleiche Material und der gleiche Farbton zu verwenden.

3.2 Hausgruppen
Hausgruppen sind in ihrer Baustruktur in Material und Farbe der Dach- und Fassadenflächen sowie in ihren Gebäudehöhen einander anzupassen. Gleiches gilt auch für die Ausbildung der Dächer einschließlich ihrer Aufbauten.

4 Abfallgefäße
Standplätze für Mülltonnen, die außerhalb geschlossener Gebäude errichtet werden, sind durch Hecken oder Einhausungen gegenüber Einblicken vom öffentlichen Raum zu schützen.

Hinweise

1. 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 Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, an den Spätschicht 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentriper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen (Tel. 0251/951-8911) oder der Stadt als untere Denkmalschutzbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgebietliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verformungen in den natürlichen Bodenbeschaffenheiten) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gebiet darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSOG).
Der LWL-Archäologie für Westfalen oder Ihre Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSOG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Bodenkontaminationen
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.

3. 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.
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine Verbotfläche. Sofern dort Bauarbeiten geplant sind bzw. stattfinden sollen, ist das Ordnungsamt zu kontaktieren.

4. 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 durchzuführen. Die Schutzmaßnahmen der DIN 18200 sind zu beachten. Insbesondere sind die Kronen-Traubereiche mittels standfestem Bauzaun (bzw. Holzversatz) bzw. der Wurzelbereich wirksam zu schützen. Eine Veränderung der Erdoberfläche im Kronenbereich z.B. durch Verdichtung, Befahren, Leihungsarbeiten u.ä. ist zu vermeiden.
Sollten Gebäude abgerissen werden, die sich im Nahbereich von Gehölzen befinden, ist der Abriss baumfachlich zu begleiten.
Arbeiten im Kronenbereich von Bäumen ist wurzelschonend, d.h. beispielsweise in Handarbeit oder mit einem Saugheber vorzunehmen. Zudem ist durchlässiges Substrat zu verwenden und ein Belag ist wasserdrückend (z.B. Rasengittersteine) zu gestalten.

5. Artenschutz
Falls im Zuge der Planverwirklichung Bäume mit potenziell wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z.B. Höhlen, Spalten, wiederkehrend genutzte Nester, angestammte Spinnplätze, Totholz, Anpflanzungen der Rinde) gefällt werden sollen, 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 vorzulegen. Letztere sind vor Realisierung mit der uNB abzustimmen. Im Fall von Gebäudeabrissen ist der Artenschutz ebenfalls unmittelbar zu beachten. Die erhaltungsgemäße den meisten Gebäudenstrukturen 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-stadt-emsdetten.de/artenschutz verfügbar.
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind folgende Baumaßnahmen zu berücksichtigen:
• Das Elu an den mit Elu bewachsenen Bäumen ist zu entfernen. Anschließend sind die Stämme auf Baumhöhlen zu kontrollieren. Sind Baumhöhlen vorhanden, sind diese auf Beisatz bzw. Nutzung zu überprüfen. Bei Befund (vorzugsweise die Gehölze werden beseitigt) sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
• Gehölzrodungen dürfen nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden.
• Vor Abruch von Gebäuden ist eine Sichtkontrolle auf Fledermaus- und Brutplätze vorzunehmen. Bei Befund sind die Arbeiten bis zum Abschluss der Brutperiode / Jungenaufbau auszusetzen. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde sind dann vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) in Form von Nistkästen bzw. Fledermauskästen vorzunehmen.

6. Hochwasser- und Überschwemmungsschutz
Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) vom 19. August 2021 ist zu beachten.
Pflanz- und Baumbeste sind infolge des Hochwasser- und Dürreschutzes als Tierbeete anzulegen. Zufahrtbereiche sind vorab festzulegen, damit Pflanzbestände im Nachgang noch ersetzt werden können.

7. Löschwasserversorgung
Bei bestimmungsgemäßen Betrieb des Netzes kann aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung bei akutem Notwasserzustand im Umkreis von 300 m eine Feuerlöschwassermenge für den Grundschutz von max. 36 m³ bereitgestellt werden.

8. 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, 48202 Emsdetten, eingesehen werden.

Verfahrensvermerk

- Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit der Darstellung der Liegenschaftskarte nach dem Stand von xx.xx.xxxx übereinstimmen.
Emsdetten, den xx.xx.xxxx
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Wohnen der Stadt Emsdetten hat gem. § 2 (1) BauGB am xx.xx.xxxx die Aufstellung dieser Satzung beschlossen.
Der zuvor genannte Beschluss ist am xx.xx.xxxx öffentlich bekannt gemacht worden.
Emsdetten, den xx.xx.xxxx
gez. I.A. Philipp Bunsie
Städtischer Oberbaudirektor
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
- Die frühzeitige Beteiligung hat gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (1) BauGB in der Zeit von xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB statt.
Emsdetten, den xx.xx.xxxx
gez. I.A. Philipp Bunsie
Städtischer Oberbaudirektor
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
- Der Satzungsentwurf mit zugehöriger Begründung hat gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Im selben Zeitraum fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 13 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB statt.
Emsdetten, den xx.xx.xxxx
gez. I.A. Philipp Bunsie
Städtischer Oberbaudirektor
Fachdienstleiter Stadtentwicklung und Umwelt
- Der Rat der Stadt Emsdetten hat am xx.xx.xxxx diese Satzung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
Emsdetten, den xx.xx.xxxx
gez. Oliver Kellner
Bürgermeister
gez. I.A. xxxxx
Schriftführerin
- Diese Satzung ist gem. § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. XX der Stadt Emsdetten am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.
Emsdetten, den xx.xx.xxxx
gez. Oliver Kellner
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 - BGBl. I S. 3634, in der zurzeit 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 zurzeit gültigen Fassung
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung NRW - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 411 bis 458), in der zurzeit gültigen Fassung

Stadt Emsdetten
Am Markt 1
48202 Emsdetten
Telefon: 02572 / 922-0
Fax: 02572 / 922-199
E-Mail: stadt@emsdetten.de

Stadt Emsdetten

Bebauungsplan Nr. 42 "Hollhorst / Schüttenrode"

Maßstab: 1:500
Planungsstand: Entwurf
Planung: FD 61 Stadtentwicklung und Umwelt
Stand: September 2023
Beauftragt: Alina Willner, Simone Voss, Marion Willner

13906/95