

WOHNBAUGEBIET „SILBERWEG WEST“



Erläuterungen zu den Bau- und Gestaltungsvorschriften



Willkommen!

Liebe Bauinteressierte,

mit dem neuen Baugebiet „Silberweg West“ schaffen wir die Grundlage für ein attraktives und lebenswertes Wohnquartier. Hier entsteht ein Ort, an dem Menschen ein Zuhause finden, Nachbarschaften wachsen und Gemeinschaft gelebt werden kann.

Mit dem Erwerb eines Baugrundstücks und dem Bau eines eigenen Hauses erfüllen Sie sich einen großen persönlichen Wunsch und schaffen einen wichtigen Baustein für Ihre Zukunft.

Gleichzeitig trägt jedes Bauvorhaben dazu bei, das Gesicht unseres neuen Wohngebietes zu prägen. Damit aus vielen individuellen Ideen ein harmonisches, hochwertiges und dauerhaft attraktives Quartier entsteht, wurden im Bebauungsplan verbindliche Bau- und Gestaltungsvorgaben festgelegt. Sie schaffen einen verlässlichen Rahmen, der genügend Raum für individuelle Gestaltung lässt und gleichzeitig die Qualität des gesamten Wohngebietes sichert.

Diese Broschüre soll Ihnen den Einstieg erleichtern. Sie erläutert die wichtigsten Festsetzungen und gibt praktische Hinweise für die Planung und Umsetzung Ihres Bauvorhabens. Darüber hinaus finden Sie die zuständigen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner, die Sie bei Fragen gerne unterstützen.

Ich lade Sie herzlich ein, die Informationen dieser Broschüre für Ihre Planungen zu nutzen. Gemeinsam können wir dazu beitragen, dass im Baugebiet Silberweg West ein lebenswertes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Planung Ihres neuen Zuhauses, einen reibungslosen Bauverlauf und alles Gute für Ihre Zukunft in unserer Stadt.

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Kellner

Oliver Kellner
Bürgermeister der Stadt Emsdetten

INHALT

1.	WAS DARF ICH AUF MEINEM GRUNDSTÜCK BAUEN?	4
	DAS REGELT DER BEBAUUNGSPLAN	4
2.	WAS KOSTET DIE ERSCHLIESSUNG MEINES GRUNDSTÜCKS?	7
3.	ARTENREICHE UND SCHÖNE AUSSENBEREICHE - FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT IM QUARTIER	8
4.	GRÜNE DÄCHER - MEHR NATUR AUFS HAUS	12
5.	ENERGIEEFFIZIENT UND KLIMAFREUNDLICH BAUEN	12
6.	BAUEN IM KLIMAWANDEL: WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN	13

ANLAGEN

HOCHSTAMMPFLANZUNG	14
HECKENPFLANZUNG	15

WOHNBAUGEBIET „SILBERWEG WEST“

Erläuterungen zu den Bau- und Gestaltungsvorschriften

Im Westen Emsdettens entsteht das neue Wohngebiet „Silberweg West“ mit einer vielfältigen Bebauung: Einfamilien-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser schaffen ein lebendiges Quartier für unterschiedliche Wohnbedürfnisse. Das Baugebiet „Silberweg West“ steht für modernes, nachhaltiges Wohnen mit hoher Lebensqualität - eingebettet in eine grüne Umgebung und gut angebunden an die Stadt.

Verkehr & Erschließung

Mit dem Fahrrad erreicht man die Innenstadt und den Bahnhof bequem über die im Süden verlaufende Fahrradstraße Goldbergweg. Innerhalb des Gebietes verbinden Fuß-/ Radwege die beiden Teilebereiche und sorgen für kurze Wege. Mit dem Pkw ist das Gebiet über den Silberweg (K 53) und den Goldbergweg erschlossen - direkte Zufahrten vom Silberweg sind ausgeschlossen. Verkehrsberuhigte Straßen und Wendeanlagen sorgen für geringe Durchgangsverkehre.

Grünzüge & Aufenthaltsqualität

Zentrale Grünzüge durchziehen das Gebiet und schaffen Verbindungen zum Landschaftsraum und zur Josefschule. Sie dienen als Retentionsflächen, Spielbereiche und Erholungsräume. Prägende Bäume und Wallhecken bleiben erhalten und sorgen von Beginn an für eine Durchgrünung des Quartiers.

Nachhaltigkeit & Gestaltung

Das Wohngebiet wird durchgrünt geplant - mit Baumstandorten, Mulden und kleinen Grünflächen in den Straßenräumen. Schottergärten und übermäßige Versiegelung sind nicht erlaubt. Ziel ist eine klimafreundliche und zukunftsorientierte Gestaltung.

1. WAS DARF ICH AUF MEINEM GRUNDSTÜCK BAUEN? DAS REGELT DER BEBAUUNGSPLAN

Wenn Sie ein Grundstück im Baugebiet Silberweg West kaufen, gelten bestimmte Regeln dafür, was und wie gebaut werden darf. Diese Regeln sind im Bebauungsplan Nr. 85 A „Silberweg West“, 1. Änderung und Erweiterung festgelegt. Diese Vorgaben sorgen dafür, dass sich alle Gebäude gut ins Wohngebiet einfügen und ein harmonisches, lebenswertes Quartier entsteht.

Auf den folgenden Seiten werden die wichtigsten bauplanungsrechtlichen Vorgaben erläutert. Weitere Informationen finden Sie in der Planzeichnung, der Begründung zum Bebauungsplan sowie den hierfür erstellten Gutachten. Die Unterlagen finden Sie in der interaktiven Bauleitplanübersicht auf der Homepage der Stadt Emsdetten <https://www.emsdetten.de/bauen-wohnen-umwelt-verkehr/planen/bauleitplanung-online/interaktive-bauleitplanuebersicht/>

TIPP: Bevor Sie mit der Planung beginnen, lassen Sie sich beraten - z. B. durch Ihre Architektin oder Ihren Architekten oder direkt bei der Stadt Emsdetten. So vermeiden Sie spätere Änderungen oder Verzögerungen.

Was zeigt die Planzeichnung?

Die Planzeichnung enthält wichtige Vorgaben für die Bebauung eines Grundstücks. Hier erklären wir die wichtigsten Punkte einfach und verständlich:

Wo darf gebaut werden?

Die Baugrenzen (dargestellt als durchgehende blaue Linien und schwarze Linie mit Strichen und Punkten) zeigen, wo auf dem Grundstück gebaut werden darf. Gebäude müssen innerhalb dieser Fläche stehen.

Garagen, Carports und andere Nebengebäude dürfen auch außerhalb dieser Fläche gebaut werden - aber nicht zwischen der Baugrenze und der Straße. Damit Autos nicht in den öffentlichen Bereich ragen, muss vor Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5 Metern zur Straße eingehalten werden.

Fahrradstände und Müllplätze dürfen zwischen dem Haus und der Straße stehen. Gartenhäuser oder ähnliche Nebenanlagen im Vorgarten sind nicht erlaubt.

Terrassenüberdachungen zählen zum Hauptgebäude und dürfen innerhalb der Baugrenzen gebaut werden.

Zufahrten zum Grundstück

In bestimmten Bereichen entlang des Silberwegs (K 53), der Neuenkirchener Straße (L 583) und einiger neuer Straßen sind keine Ein- und Ausfahrten erlaubt.

Für Häuser mit 1 bis 2 Wohnungen sind entweder eine Zufahrt mit maximal 5 Metern Breite oder zwei Zufahrten mit jeweils höchstens 3 Metern Breite erlaubt.

Bei Mehrfamilienhäusern (mehr als 2 Wohnungen) müssen die Stellplätze gebündelt angelegt werden. Pro Stellplatzanlage ist nur eine Ein- und Ausfahrt mit maximal 6 Metern Breite erlaubt.

Schutz vor Lärm

Da es in der Umgebung Verkehr und Gewerbe gibt, gelten besondere Regeln zum Lärmschutz, damit Sie ruhig und gesund wohnen können. Dazu gehören:

- Vorgaben zur Schalldämmung von Wänden und Fenstern,
- spezielle Lüftungssysteme in bestimmten Räumen,
- Anforderungen an die Fensterlage in besonders schützenswerten Räumen,
- Hinweise zur Lage von Terrassen und Balkonen.

Genaue Informationen finden Sie in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Was steht in den textlichen Festsetzungen?

Die textlichen Festsetzungen enthalten wichtige Details zur Nutzung und Bebauung der Grundstücke. In den sogenannten Nutzungsschablonen finden Sie Abkürzungen und Zahlen, die wir im Folgenden einfach erklären:

WA 1	II - III	WA 2	III	WA 3	II	WA 4	II	WA 5	II	WA 6	II
0,4	1,2	0,4	1,2	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8	0,4	0,8
GH max. 12 m	0	GH max. 12 m	0	GH max. 10 m	E/D	GH max. 10 m	D/H	GH max. 10 m	E/D	GH max. 8,5 m	FH max. 10 m
	0° - 15°		0° - 15°		0° - 15°		0° - 15°				E/D

Was darf gebaut werden und wie?

Nutzungsart - Die Abkürzung „WA“ steht für „Allgemeines Wohngebiet“. Das bedeutet: In diesem Bereich ist das Wohnen erlaubt und vorgesehen. Ergänzend sind auch verträgliche, wohnnahe Nutzungen wie z. B. Büros, kleine Läden, Praxen, Kitas o.ä. möglich.

Anzahl der Vollgeschosse: Die römischen Zahlen I, II oder III geben an, wie viele Vollgeschosse ein Gebäude haben darf:

- I = ein Vollgeschoss
- II = zwei Vollgeschosse
- III = drei Vollgeschosse

Wenn die Zahl von einem Kreis umgeben ist (z. B. „II“ im Kreis), muss das Gebäude genau diese Anzahl an Vollgeschossen haben.

Was ist ein Vollgeschoss? Ein Geschoss zählt als Vollgeschoss, wenn es mindestens 2,30 Meter hoch ist und diese Höhe über mehr als drei Viertel der Fläche des darunterliegenden Geschosses erreicht.

Wie viel Fläche darf bebaut werden?

GRZ 1 - Grundflächenzahl:

- Gibt an, wie viel Prozent des Grundstücks mit Gebäuden bebaut werden darf.
- Beispiel: GRZ 1 = 0,4 bedeutet, maximal 40 % des Grundstücks dürfen bebaut werden.

GRZ 2 - Versiegelte Fläche insgesamt:

- Hierzu zählen auch Garagen, Stellplätze, Terrassen und Zufahrten.
- Eine Erhöhung auf maximal 60 % ist nur erlaubt, wenn Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung getroffen werden (z. B. Zisternen oder Mulden). Diese müssen im Bauantrag nachgewiesen werden.

Begrünungspflicht: Alle nicht bebauten und nicht versiegelten Flächen müssen begrünt werden. Besonderheit bei begrünten Dächern: Dächer von Nebengebäuden mit einer mindestens 10 cm dicken Erdschicht werden bei der Berechnung der GRZ nur zur Hälfte angerechnet. Auch unterirdische Anlagen zählen nur zur Hälfte, wenn sie mit mindestens 40 cm Erde begrünt sind.

Wie groß darf das Gebäude insgesamt sein?

GFZ - Geschossflächenzahl: Gibt an, wie viel Fläche alle Vollgeschosse zusammen haben dürfen. Diese Zahl steht in einem Kreis in der Schablone.

Gebäudehöhe: Die maximale Höhe ist durch GHmax (Gebäudehöhe) und FHmax (Firsthöhe) festgelegt. Die Gebäudehöhe ist so gewählt, dass zusätzlich zu den festgesetzten Vollgeschossen auch ein weiteres Nicht-Vollgeschoss ermöglicht wird.

Zusätzlich wird die Höhe des Erdgeschossfußbodens geregelt: Dieser muss mindestens 25 cm höher liegen als die Straße oder der Kanaldeckel. Dafür kann es nötig sein, das Grundstück etwas aufzufüllen - das müssen die Eigentümer selbst übernehmen.

Wie darf gebaut werden?

Bauweise: Es gilt die offene Bauweise. Das heißt: Gebäude müssen mindestens 3 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze haben. Zusätzlich werden in einigen Bereichen Festsetzungen zu den zulässigen Haustypen vorgenommen:

- E = Einzelhaus
- D = Doppelhaus
- H = Reihenhaus oder Hausgruppe

Dachform: In den Bereichen WA1 bis WA4 ist eine flache Dachneigung von 0° bis 15° vorgeschrieben - ideal für eine Dachbegrünung. In den Bereichen WA5 und WA6 ist die Dachform frei wählbar.

Wie viele Wohnungen sind erlaubt?

In Einzelhäusern und Doppelhaushälften sind maximal 2 Wohnungen erlaubt.

In Reihenhäusern ist eine Wohnung pro Haus zulässig.

In Mehrfamilienhäusern gibt es keine feste Begrenzung - hier sollen sowohl große familienfreundliche Wohnungen als auch kleinere Appartements möglich sein.

Gestaltungsvorgaben für Gebäude und Grundstücke

Damit das neue Wohngebiet ein harmonisches und attraktives Erscheinungsbild erhält, gibt es einige gestalterische Regeln für Gebäude, Dächer, Fassaden und Grundstücke.

Dächer: Form, Farbe und Technik

Für Dächer gibt es Vorgaben zur Neigung und Farbe, damit das Wohngebiet ein einheitliches Bild ergibt. Diese Regelungen gelten nur für Dächer mit mehr als 15° Neigung in den Bereichen WA5 und WA6, wenn sie nicht begrünt sind. Flache Dächer sollen begrünt werden. Solaranlagen wie Photovoltaik oder Sonnenkollektoren sind erlaubt - nachhaltige Technik ist willkommen! Auch Garagen und Carports müssen sich an diese Dachvorgaben halten, damit alles gut zusammenpasst.

Dachgauben und Einschnitte

Wenn Gauben oder Einschnitte ins Dach eingebaut werden, soll die ursprüngliche Dachform weiterhin erkennbar bleiben. Ziel ist, dass die Gebäude nicht höher wirken, als sie laut Plan sein dürfen, und dass die Dächer großflächig und ruhig aussehen.

Fassaden: Einheitliches Erscheinungsbild

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern sollen die Fassaden ähnlich gestaltet sein. So entsteht ein harmonisches Gesamtbild und die Häuser wirken als zusammengehörige Einheit.

Große Glasflächen: Schutz für Vögel

Große Glasflächen, verglaste Ecken oder Balkongeländer können für Vögel gefährlich sein - sie erkennen das Glas nicht und fliegen dagegen. Deshalb sollten solche Flächen markiert, mit Milchglas versehen oder anders gestaltet werden. Auch eine reduzierte Beleuchtung und weniger Pflanzen direkt vor Glasflächen helfen, Unfälle zu vermeiden.

TIPPS zum Schutz von Vögeln finden Sie z. B. beim NABU:

<https://www.nabu.de/tiere-und-pflanzen/voegel/gefaehrdungen/11932.html>

Zäune und Einfriedungen

Entlang öffentlicher Straßen sollen Hecken gepflanzt werden, um den Grünanteil im Wohngebiet zu erhöhen. Zusätzlich darf ein Zaun oder eine Mauer gebaut werden - aber höchstens 1,50 Meter hoch und hinter der Hecke. Zwischen privaten Gärten gibt es keine besonderen Einschränkungen, aber die üblichen Regeln des Nachbarrechts und der Bauordnung müssen eingehalten werden.

Parkplätze und Fahrradstellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach der Größe der Wohnung und der Art der Nutzung. Beispiel: Für Wohnungen ab 55 m² müssen 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden. Für kleinere oder öffentlich geförderte Wohnungen reicht 1 Stellplatz pro Wohnung. Bei Einfamilienhäusern gilt auch eine ausreichend große Garagenzufahrt als notwendiger Stellplatz.

Die genauen Regeln stehen in der Stellplatzsatzung der Stadt Emsdetten. Die Satzung finden Sie online auf der Homepage der Stadt unter „Satzungen und Ortsrecht“ als Nummer 6.9

2. WAS KOSTET DIE ERSCHLIESSUNG MEINES GRUNDSTÜCKS?

Beim Kauf eines Grundstücks stellen sich viele Fragen rund um die Erschließung - also die Anbindung an Straßen, Kanal und andere Infrastruktur. Hier finden Sie die wichtigsten Infos verständlich zusammengefasst:

Erschließungsbeiträge

Wenn eine Straße neu gebaut wird, entstehen Kosten. Ein Teil dieser Kosten wird als Erschließungsbeitrag auf die angrenzenden Grundstücke verteilt - das ist gesetzlich im Baugesetzbuch (§§ 127 ff. BauGB) geregelt. In Neubaugebieten in Emsdetten ist es üblich, dass dieser Beitrag vorab pauschal berechnet und im Kaufvertrag aufgeführt wird (die sog. „Ablösung“).

Gut zu wissen: Wenn die tatsächlichen Kosten später nicht mehr als doppelt so hoch oder weniger als halb so hoch sind wie die geschätzten, gilt der Beitrag als bezahlt. Die Stadt Emsdetten übernimmt 10 % der Kosten, die restlichen 90 % werden auf die Grundstücke verteilt. Dabei wird berücksichtigt:

- wie groß das Grundstück ist,
- ob es gewerblich genutzt werden kann (30 % Zuschlag) und
- wie viele Geschosse gebaut werden können (z. B. 2 Geschosse = Faktor 1,25, 3 Geschosse = Faktor 1,5)

Für Grundstücke, die von mehreren Erschließungsanlagen (Straßen) der gleichen Art erschlossen sind, ist die Grundstücksfläche für jede Erschließungsanlage nur mit zwei Dritteln anzusetzen. Diese Regelung gilt jedoch nicht, wenn die zweite Erschließungsanlage (Straße) in der Straßenbaulast des Kreises, des Landes oder des Bundes liegt.

Kanalanschlussbeiträge

Damit Ihr Haus an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden kann, wird ein Kanalanschlussbeitrag erhoben - geregelt im Kommunalabgabengesetz NRW (§ 8 KAG NRW). Meist wird dieser Beitrag mit dem Grundstückskaufvertrag abgelöst.

Der Kanalanschlussbeitrag ist ein pauschalisierter Beitragssatz, der auf einer vom Rat genehmigten Kalkulation beruht. Für einen Vollanschluss (Schmutz- und Niederschlagswasser) beträgt er aktuell 4,76 €/m² beitragspflichtiger Grundstücksfläche. Auch hier gelten Zuschläge bei mehrgeschossiger oder gewerblicher Nutzungsmöglichkeit.

Entwässerungskontrollschächte

Die Leitung von der Grundstücksgrenze bis zum Kontrollschacht gehört (auch Revisionsschacht genannt) zur sogenannten Hausanschlussleitung. Die Kosten dafür werden gem. § 10 KAG NRW nach tatsächlichem Aufwand berechnet und sind nicht im Grundstückspreis enthalten. Sie erhalten nach Fertigstellung einen Bescheid von der Stadt.

Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Kostenerstattungsbetrag für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Eingriffe in Natur und Landschaft) richtet sich nach den §§ 135a bis 135c BauGB und dient der Durchführung zugeordneter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. In Neubaugebieten ist es üblich, dass der Kostenerstattungsbetrag über den Grundstückskaufvertrag abgelöst wird.

Tipp für Käuferinnen und Käufer

Fragen Sie vor dem Kauf:

- Sind Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge bereits bezahlt?
- Sind die Hausanschlussleitungen und Kontrollschächte schon hergestellt?
- Gibt es noch offene Kosten?

3. ARTENREICHE UND SCHÖNE AUSSENBEREICHE - FÜR MEHR LEBENSQUALITÄT IM QUARTIER

Neben der Gestaltung der Gebäude hat insbesondere die Gestaltung der Außenbereiche einen großen Einfluss auf die Wohnqualität. Aus diesem Grund werden im Folgenden die Vorgaben erläutert und Hinweise und Tipps zur ökologischen Gestaltung gegeben. Die konkreten Regelungen können der geltenden Bauordnung des Landes NRW und dem Bebauungsplan entnommen werden.

Garten und Bepflanzungen



Schottergarten, © Dajana Prinz

Die Vorgärten sind nicht nur die Visitenkarten der jeweiligen Häuser, sondern prägen auch das Erscheinungsbild des gesamten Wohnumfeldes. Begrünte Bereiche sind maßgeblich an der Verbesserung des Kleinklimas beteiligt. Ein Schottergarten versiegelt den Boden, da sich das untergelegte Vlies mit der Zeit zusetzt und der Boden seine Versickerungsfähigkeit verliert.

Die freien Flächen heizen an warmen Sommertagen die gesamte Umgebung auf und lassen auch in der Nacht keine Abkühlung zu. Aufgrund der fehlenden Habitate sind diese Gärten eine ökologische Wüste. Vor diesem Hintergrund ist die Anlage von Schottergärten gem. BauO NRW ausdrücklich verboten.

Es gibt viele gute Beispiele zur Gestaltung auch pflegeleichter (Vor-)gärten:



Pflegeleichte und insektenfreundliche Staudenbeete, ©Dajana Prinz

Durch eine dichte Bepflanzung mit Gehölzen und mehrjährigen Stauden können unerwünschte Kräuter nicht keimen und werden unterdrückt. Am besten werden heimische Pflanzen verwendet, die einen hohen ökologischen Wert aufweisen. Insbesondere Insekten, aber auch Vögel und Säugetiere finden dort Lebensräume. Durch die Wasserverdunstung über die Blätter und durch die Absorption der Strahlung wird die Umgebung deutlich abgekühlt. Solche Flächen werden i.d.R. nach der Erstanlage einmal in den Sommermonaten gepflegt und im Frühjahr werden trockene Pflanzenteile entfernt und Sträucher gestutzt.

Kurzmähnte Rasenabschnitte bilden ein ruhiges und ordentlich wirkendes Erscheinungsbild. Allerdings sollte darauf geachtet werden, dass diese Zonen nicht zu lebensfeindlichen Bereichen werden. Der Einsatz von Mährobotern sollte dafür vermieden werden. Diese schneiden das Gras sehr tief, sodass die meisten Tiere, wie Spinnen, Schmetterlingsraupen und Eidechsen, beim Mähvorgang getötet werden. Außerdem braucht ein so kurz gemähter Rasen in den immer häufiger werdenden trockenen und heißen Perioden viel Wasser, um nicht braun zu werden. Längeres Gras hat es viel leichter, die Feuchtigkeit zu speichern. Trinkwasser sollte zudem gar nicht zur Bewässerung des Gartens eingesetzt werden. Verwenden Sie stattdessen gesammeltes Regenwasser. Um den Pflegeaufwand zu minimieren und die Fläche außerdem attraktiv zu gestalten, kann eine Wildblumenwiese eingesät werden, die nur ein- bis zweimal pro Jahr gemäht wird.

Der Hausbaum ist ein traditionelles Element in der Gartengestaltung und prägt die Identität von Gärten, Vorgärten und Straßen. Gleichzeitig erhöht er die Aufenthaltsqualität, wirkt klimaregulierend und bietet einen Lebensraum für viele Tiere. In seiner Funktion als Schattenspender ist ein Baum wirksamer als jeder andere Sonnenschutz und ist im Laufe der Jahreszeiten ein schöner Blickfang.

Baumpflanzungen sollten bei der Gestaltung der Gärten Berücksichtigung finden. Die Standortansprüche der Bäume sollten dabei beachtet werden.

Empfohlen werden hier z.B.

- Walnuss (*Juglans regia*) an feuchten bis frischen Standorten, sonnig
- Eiche (*Quercus robur*) an feuchten bis trockenen Standorten, sonnig bis halbschattig
- Feldahorn (*Acer campestre*) an frischen bis trockenen Standorten, sonnig bis halbschattig
- Kornelkirsche (*Cornus mas*) an frischen bis trockenen Standorten, sonnig bis schattig
- Salweide (*Salix caprea*) an feuchten bis trockenen Standorten, sonnig bis halbschattig
- Traubenkirsche (*Prunus padus*) an feuchten Standorten, sonnig bis halbschattig
- Apfel (*Malus domestica*) an feuchten bis frischen Standorten, sonnig bis halbschattig

TIPP: Im Anhang finden Sie eine kleine Anleitung zur Pflanzung von Bäumen.

Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin orientiert, sind nur als Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen zulässig. Die Hecken dürfen durch einen grundstücksseitig zurückversetzten Zaun oder eine Mauer mit einer Gesamthöhe von max. 1,50 m hinterstellt werden. Eine Hecke hat mit ihren Stämmen einen Abstand von mindestens 0,50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Beispiele für heimische Gehölze sind:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

TIPP: Verwenden Sie bei der Anpflanzung einer Hecke wurzelnackte Pflanzen, welche problemlos in einer Baumschule erworben werden können. Diese sind sehr viel günstiger als Pflanzen mit einem Wurzelballen. Im Anhang finden Sie eine kleine Anleitung zur Anpflanzung von Hecken.

Befestigte Flächen

Es ist zu beachten, dass Wege, Stellplätze und Terrassen als überbaut angesehen und daher bei der Berechnung der GRZ (Grundflächenzahl) hinzugerechnet werden. So ist die Planung der Außenanlage bezüglich der überbauten Flächen ein Bestandteil des Bauantrages. Auch sollte beachtet werden, dass die versiegelten Flächen in die Berechnung der Gebühren für die Oberflächenentwässerung einfließen.

Durch die Verwendung von durchlässigen Materialien können gewisse Mengen an Regenwasser versickern, was die Kanalisation des Oberflächenwassers entlastet. Aber auch diese Flächen gelten als überbaut.



Rasenfugenpflaster, ©Dajana Prinz

Die Pflege von befestigten Flächen

Auf allen Pflasterflächen werden irgendwann Wildkräuter und Gräser keimen und müssen gegebenenfalls entfernt werden. Die Verwendung von Herbiziden ist auf befestigten Flächen untersagt.

Beleuchtung

Eine Beleuchtung des Gartens kann aus ästhetischen Gründen oder Sicherheitsaspekten gewünscht sein. Durch nächtliche Beleuchtung wird jedoch der natürliche Tag-Nacht-Rhythmus gestört, nicht nur bei uns Menschen. Pflanzen und Tiere brauchen die Dunkelheit. Nutzen Sie daher so wenig Beleuchtung wie möglich und nur dort, wo es erforderlich ist. Statt permanentem Licht können auch Zeitschaltuhren oder Bewegungsmelder genutzt werden. Die Leuchtmittel sollten zudem kein UV-Licht enthalten. LED-Lampen sind aus diesem Grund gegenüber Halogenlampen zu bevorzugen.

Exkurs: Baumschutzsatzung

Die Stadt Emsdetten legt großen Wert auf den Schutz und Erhalt ihres Baumbestandes. Seit Juli 1987 ist die Baumschutzsatzung fester Bestandteil des Emsdettener Ortsrechts und wurde zuletzt am 4. Oktober 2022 aktualisiert. Die Satzung verfolgt das Ziel, die vielfältigen Funktionen von Bäumen im Stadtgebiet zu bewahren - sie tragen zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts bei, gestalten das Orts- und Landschaftsbild, fördern die Naherholung und verbessern das Stadtklima. Gleichzeitig bieten sie in Zeiten des Klimawandels Vorteile in privaten Gärten, da sie Schatten spenden und das Mikroklima verbessern.

Geschützt sind alle Bäume ab einem Stammumfang von 80 cm (in 1 m Höhe gemessen). Sollte es sich um einen mehrstämmigen Baum handeln, muss ein Stamm mindestens 30 cm Umfang aufweisen und die Summe der Stammumfänge mindestens 80 cm betragen.

Ersatzpflanzungen oder in Bebauungsplänen festgesetzte Bäume sind unabhängig von der Größe geschützt. Die Baumschutzsatzung gilt nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen. Bäume im planungsrechtlichen Außenbereich und in Wäldern sind nicht durch diese Satzung geschützt.

Geschützte Bäume dürfen nur gefällt werden, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Die Gründe sind in § 6 der Satzung aufgeführt. Im Zusammenhang mit Bauvorhaben geht es üblicherweise um Ausnahmetatbestand b), nach welchem eine Befreiung erteilt werden kann, wenn „eine nach den baurechtlichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann“. Konkret kann in diesem Fall befreit werden, wenn z. B. der Baukörper des beantragten Gebäudes den Standort des Baumes überlagert oder Teile des Baumes (z. B. Wurzeln) durch das Bauvorhaben derart geschädigt würden, dass eine Erhaltung des Baumes nicht möglich ist und eine alternative Platzierung des Gebäudes auf dem Grundstück nicht oder nur stark eingeschränkt möglich ist. Ebenfalls kann befreit werden, wenn der Baum krank ist.

Alle übrigen satzungsrelevanten Bäume, die sich beispielsweise im Garten des Baugrundstücks befinden, dürfen nicht gefällt werden, sollten keine Ausnahmetatbestände vorliegen.

Antragstellung/Genehmigung

Die Antragstellung erfolgt bei Bauvorhaben im Rahmen des Bauantrags, sofern dieser erforderlich ist. Dafür sind im Lageplan die Baumstandorte der geschützten Bäume darzustellen und Baumart, Stammumfang und der Kronendurchmesser einzutragen. Die Genehmigung erfolgt im Zuge der Baugenehmigung, d.h. erst nach Erhalt der Baugenehmigung dürfen freigestellte Bäume entfernt werden.

Außerhalb von bauantragspflichtigen Bauvorhaben (z. B. bei kranken Bäumen) können Anträge digital über das Serviceportal der Stadt Emsdetten gestellt werden. Üblicherweise wird die Situation vor Ort noch einmal geprüft.

Ersatzpflanzungen

Für jeden nach Baumschutzsatzung geschützten, entfernten Baum muss Ersatz gepflanzt werden (außer bei Freistellung aufgrund von Krankheit). Die Ersatzpflanzung bemisst sich nach dem Stammumfang des entfernten Baumes:

- Bis 100 cm (in 1 m über dem Boden gemessen): Ein Ersatzbaum einer min. gleichwertigen Art mit einem Mindestumfang von 20 cm in 1 m Höhe.
- Für jeden weiteren angefangenen 30 cm Stammumfang ein zusätzlicher Baum.

Die Ersatzpflanzung kann auf einem beliebigen Grundstück in Emsdetten erfolgen.

Sollte eine Ersatzpflanzung nicht möglich sein, ist eine Ausgleichszahlung möglich. Diese wird nach der Methode Koch ermittelt. Die Beträge pro Baum liegen erfahrungsgemäß im unteren vierstelligen Bereich.

Hinweis zum Artenschutz

Hecken, Sträucher und andere Gehölze dürfen nach §39 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres nicht zurückgeschnitten oder entfernt werden. Schonende Form- und Pflegeschnitte sind ausgenommen. Bäume in Gärten dürfen ganzjährig gefällt werden, der Artenschutz ist aber unbedingt einzuhalten. Achten Sie z. B. auf Nester und Höhlungen.

4. GRÜNE DÄCHER - MEHR NATUR AUFS HAUS

Dachbegrünungen sind nicht nur schön anzusehen - sie bringen viele Vorteile für Umwelt, Klima und Ihr Zuhause. Deshalb schreibt der Bebauungsplan im Baugebiet Silberweg West vor, dass Flachdächer und Dächer mit bis zu 15° Neigung zu mindestens 80 % begrünt werden müssen (ausgenommen sind z. B. kleine Technikflächen, Terrassen oder Glasdächer).

Die Begrünung muss dauerhaft und fachgerecht mit passenden Pflanzen erfolgen.

Ein begrüntes Dach hat zahlreiche Vorteile:

- **Weniger Regenwasser im Kanal:** Ein begrüntes Dach hält Regen zurück - nur etwa 30 % fließen direkt ins Kanalnetz. Das hilft, Überschwemmungen zu vermeiden und spart Gebühren für die Oberflächenentwässerung.
- **Mehr Lebensraum für Tiere:** Pflanzen auf dem Dach bieten Nahrung und Schutz für Insekten und Vögel ein Beitrag zur Artenvielfalt.
- **Kühlung im Sommer:** Ein Gründach wirkt wie eine natürliche Klimaanlage - es hält Ihr Haus und die Umgebung angenehm kühl.
- **Länger haltbares Dach:** Die Begrünung schützt die Dachabdichtung vor Sonne und Witterung - das verlängert die Lebensdauer Ihres Daches.
- **Mehr Leistung bei Solaranlagen:** Photovoltaikanlagen arbeiten bei kühleren Temperaturen effizienter. Ein Gründach kann die Leistung um bis zu 5 % steigern.

Die Einsparungen in der Dachentwässerung

Die Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Emsdetten berücksichtigt eine Dachbegrünung als eine deutliche Reduzierung des anfallenden Oberflächenwassers, was abgeleitet werden muss. Die Gebühr für eine entwässerungsrechtlich genehmigte extensive bzw. intensive Dachbegrünung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik reduziert sich von 0,63 € auf 0,32 €/m².

Weitere reduzierte Gebühren werden für eine entwässerungsrechtlich genehmigte Brauchwassernutzung für Toilette und Waschmaschine (0,32 Euro/m²) sowie eine Kombination einer entwässerungsrechtlich genehmigten extensiven bzw. intensiven Dachbegrünung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik mit Brauchwassernutzung für Toilette und Waschmaschine (0,26 Euro/m²) erhoben.

5. ENERGIEEFFIZIENT UND KLIMAFREUNDLICH BAUEN

Beim Neubau eines Hauses im Baugebiet West gelten bestimmte gesetzliche Vorgaben, die helfen sollen, Energie zu sparen und das Klima zu schützen. Hier die wichtigsten Punkte einfach erklärt:

Energiesparendes Bauen

Ihr neues Haus muss so gebaut werden, dass möglichst wenig Energie verloren geht. Dies wird mit verschiedenen gesetzlichen Grundlagen geregelt. Vorgeschrieben wird unter anderem:

- Eine gute Wärmedämmung für Wände, Dach, Fenster und Boden.
- Eine möglichst energieeffiziente Heizungsanlage.
- Die Nutzung von erneuerbaren Energien wie Sonne, Erdwärme oder Biomasse.

Wärmedämmung - gut isolieren spart Energie

Damit Ihr Haus im Winter warm und im Sommer kühl bleibt, muss es gut gedämmt sein. Die Dämmung sorgt dafür, dass möglichst wenig Wärme nach außen verloren geht. Vorgeschrieben sind z. B.:

- Außenwände: max. 0,24 W/(m²K)
- Dach: max. 0,20 W/(m²K)
- Fenster: max. 1,3 W/(m²K)
- Bodenplatte: max. 0,30 W/(m²K)

Je kleiner der Wert, desto besser die Dämmung.

Solarenergie - Pflicht zur Photovoltaik

Seit dem 1. Januar 2025 gilt in NRW: Neubauten müssen mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden, also mit Solarmodulen zur Stromerzeugung. Dabei müssen mindestens 30 % der Dachfläche genutzt werden. Ausnahmen gibt es nur, wenn die Installation technisch oder wirtschaftlich nicht möglich ist.

Sie können:

- Den Strom selbst nutzen oder ins Netz einspeisen.
- Optional einen Stromspeicher installieren.
- Auch Kombimodule (PVT) nutzen, die gleichzeitig Strom und Wärme erzeugen.

Die genauen Regelungen können der Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) entnommen werden.

Keine zentrale Wärmeversorgung

Im Baugebiet West gibt es keine zentrale Heizlösung. Daher müssen Sie selbst für eine klimafreundliche Wärmeversorgung sorgen - z. B. mit:

- Wärmepumpe
- Solarthermie (zur Warmwasserbereitung)
- Biomasseheizung

TIPP: Lassen Sie sich frühzeitig beraten - z. B. durch Energieberater oder Fachbetriebe. So stellen Sie sicher, dass Ihr Haus den gesetzlichen Anforderungen entspricht und gleichzeitig zukunftssicher und umweltfreundlich ist. Gleichzeitig können Sie sich auch frühzeitig über Fördermöglichkeiten informieren.

6. BAUEN IM KLIMAWANDEL: WORAUF SIE ACHTEN SOLLTEN

Der Klimawandel stellt neue Anforderungen an Gebäude und Grundstücke. Extreme Wetterereignisse wie Hitzeperioden, Trockenzeiten und Starkregen nehmen zu. Wer heute baut, sollte daher vorausschauend planen:

- **Hitzeschutz:** Gute Dämmung, außenliegender Sonnenschutz (z. B. Rollläden, Markisen) und Begrünung (Dach, Fassade, Garten) helfen, Gebäude im Sommer kühl zu halten.
- **Wassermanagement:** Regenwassernutzung, versickerungsfähige Flächen, technische Maßnahmen (z.B. Rückstausicherung) und Rückhaltesysteme (z. B. Zisternen) entlasten die Kanalisation und schützen vor Überschwemmungen.
- **Materialwahl:** Nachhaltige, langlebige und klimaresiliente Baustoffe reduzieren Umweltbelastungen und erhöhen die Widerstandsfähigkeit.
- **Lüftung & Energie:** Natürliche Belüftung, Photovoltaik und Wärmepumpen sorgen für ein gesundes Raumklima und eine unabhängige Energieversorgung.

TIPP: Lassen Sie sich frühzeitig von Fachleuten beraten - z. B. Energieberater, Architekten, Verbraucherzentrale NRW oder Ihrer Kommune. So bauen Sie zukunftssicher und klimafreundlich.

Ansprechpersonen

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an folgende Mitarbeitende der Stadt Emsdetten wenden:

Bauordnung:

Oliver Kordts

Tel.: 922-512

oliver.kordts@emsdetten.de

Bauleitplanung:

Sandra Math

Tel.: 922-552

sandra.math@emsdetten.de

(Festsetzung, Antrag, Bau):

Entwässerungskontrollschächte

Stefanie Attermeyer

Tel.: 922-456

Stefanie.Attermeyer@emsdetten.de

Klimaschutz:

Guido Wermers

Tel.: 922-558

guido.wermers@emsdetten.de

Liegenschaftliche Regelungen:

Petra Bükér

Tel.: 922-107

petra.bueker@emsdetten.de

Umweltschutz, Baumschutz:

Dajana Prinz

Tel.: 922-504

dajana.prinz@emsdetten.de

Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge:

Dennis Brock

Tel.: 922-420

dennis.brock@emsdetten.de

Entwässerungskontrollschächte (Abrechnung per Bescheid):

Karin Wermers

Tel.: 922-444

abfall@emsdetten.de

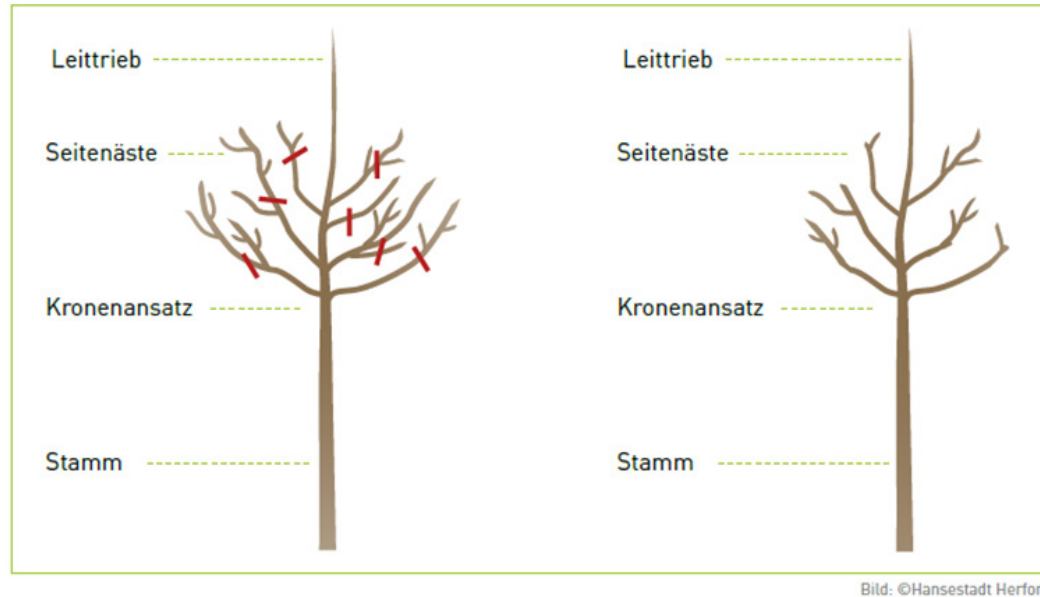
Anlage HOCHSTAMMPFLANZUNG

1. Pflanzgrube ausheben

- Das Loch sollte min. 1,5 x breiter und etwa 5 cm tiefer als der Wurzelballen sein.
- Den Untergrund gut auflockern.
- Einen Baumpfahl ca. 2,5 m lang nach Westen setzen.

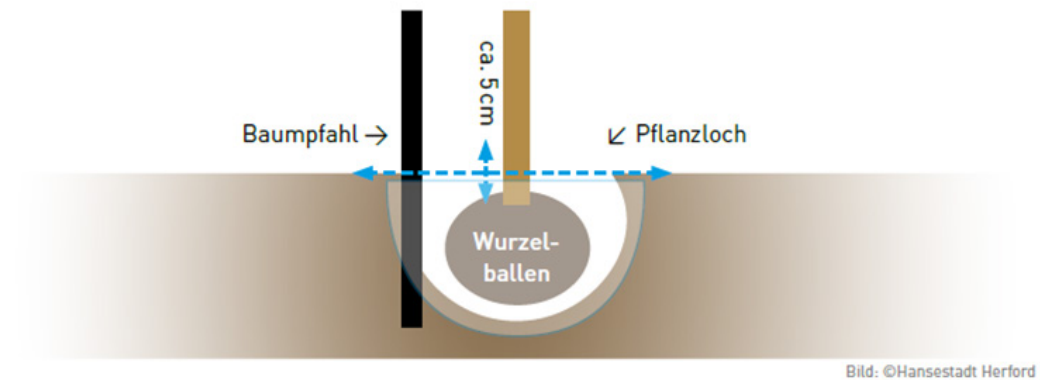
2. Kronenrückschnitt

Für einen Baum bedeutet das Umpflanzen Stress. Es geht i.d.R. Wurzelmasse verloren, was durch einen Rückschnitt der Krone ausgeglichen werden sollte. Der Leittrieb muss erhalten bleiben.



3. Baum pflanzen

- Baum in das Pflanzloch stellen (Stammansatz ca. 5 cm unter Bodenhöhe).
- Drahtballen lösen (den oberen Spanndraht durchschneiden)
- Boden anfüllen und seitlich gut festtreten. Bei Obstbäumen fügen Sie dem Boden etwas Dünger (z. B. Hornspäne) bei.
- Baumpfahl min. 50 - 60 cm einschlagen



4. Baumbindung

Ideal eignen sich dafür Stricke aus Kokosfasern, die zu einer Acht geformt werden und an dem Baumpfahl befestigt werden. Das Ende kann zur Sicherheit festgenagelt werden. Die Stricke sollten allerdings nicht zu fest sitzen, nur gerade so, dass sie den Baum halten. Schauen Sie von Zeit zu Zeit nach, ob die Halterungen noch gut sitzen und justieren Sie gegebenenfalls nach.

5. Gießbrand ausbilden und gießen

- Modellieren Sie einen Gießbrand, so bleibt das Gießwasser im Wurzelbereich
- Gießen Sie den Baum mit mindestens 20 - 30 l Wasser

6. Düngung

Obstbäume werden in Frühjahr am besten mit Kompost gedüngt. Den Kompost dazu nicht zu nah am Stamm verteilen, da die Feuchtigkeit andernfalls zu Fäulnis führen kann. Andere Bäume werden in den ersten Jahren gar nicht gedüngt.

Anlage HECKENPFLANZUNG

Bei der Anlage einer Heckenpflanzung reicht es aus, wurzelackte Pflanzen zu verwenden. Diese werden meist nicht in Baumärkten angeboten, sondern sind in Gartenbaumschulen erhältlich. Bei der Verwendung dieser Pflanzen sind allerdings einige Grundsätze zu beachten:

- Eine Wurzelware kann nur in der Pflanzzeit (November - April) verwendet werden.
- Die Wurzeln müssen stets feucht gehalten werden, da sonst die Gefahr der Austrocknung besteht.
- Der Boden muss bei den Pflanzarbeiten frostfrei sein.
- Bei der Pflanzung muss ein Wurzel- und Strauchschnitt erfolgen.

1. Die Grenzabstände

Bei einer Heckenpflanzung sollten die Pflanzabstände zur Grundstücksgrenze eingehalten werden, um spätere nachbarschaftsrechtliche Konflikte zu vermeiden. Weitere Informationen finden Sie unter https://www.justiz.nrw.de/BS/lebenslagen/Haus_und_Wohnung/Nach-barrecht_#7.

2. Die Auswahl der Pflanzen

Es sollten ausschließlich heimische Heckenpflanzen verwendet werden. Als eine gute Qualität hat sich Wurzelware mit einer Größe von 100 - 125 cm bewährt. Es sollten ca. 4 Pflanzen auf den laufenden Meter Hecke eingeplant werden.

3. Der Wurzelschnitt

Die Spitzen der Wurzeln sollten zurückgeschnitten werden, um das Wurzelwachstum anzuregen. Dabei werden auch die beschädigten Wurzelteile entfernt.

4. Der Pflanzenrückschnitt

Die Pflanzen werden um ca. 1/3 eingekürzt. Dadurch wird die Verdunstung vermindert und das Wachstum angeregt. (Merke: Der Verlust an Wurzelmasse muss immer an den grünen Pflanzenteilen ausgeglichen werden.)