

Bebauungsplan Nr. 8 D "Mühlenbach"

Teil II - Textteil
der Stadt Emsdetten

Ermächtigungsgrundlagen

§§ 2 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) v. 23.6.1960
(BGBl. I, S. 341)

Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 26.11.1968
(BGBl. I, S. 1237)

§ 4 und § 28 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
v. 28.10.1952 (GV. NW. S. 167) in der z.Zt. gültigen
Fassung

§ 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) v. 27.1.1970
(GV. NW. S. 96)

in Verbindung mit

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes
(1. DVO zum BBauG) v. 29.11.1960
(GV. NW. S. 433)
zuletzt geändert am 21.4.1970 (GV. NW. S. 299)

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Das Bebauungsplangebiet wird als Kerngebiet (MK) nach § 7 der BauNVO vom 26.11.1968 ausgewiesen.
Gemäß § 7 (2) 7. BauNVO sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses zugelassen.
In den Bauteilen, für die im Teil I des Bebauungsplanes nicht ausdrücklich die Festsetzung nach § 7 (2) 2 BauNVO getroffen ist, können nach § 7 (3) 2 der BauNVO Wohnungen im Erdgeschoss zugelassen werden.
- 1.2 Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 BauNVO nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und in der dargestellten Art zulässig.
- 1.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind unzulässig soweit sie nicht in Teil I des Bebauungsplanes festgesetzt sind.
- 1.4 Die inneren Hoffflächen der Baublocks sind in ihrer gesamten Ausdehnung als Gemeinschaftsanlage im Sinne des § 70 BauO NW herzustellen.
- 1.5 Die ausgewiesenen Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sind insgesamt einheitlich als Rasenflächen mit Stauden, Bäumen und Sträuchern anzulegen und zu unterhalten.
Diese Festsetzungen gelten auch für die ausgewiesenen Flächen für Garagen und Einstellplätze bis zu ihrer Errichtung bzw. Inanspruchnahme sowie für die Abdeckung der unterirdischen Garagen.

In Sichtflächen an den Einmündungen von Straßen und an Straßenkreuzungen darf die Bepflanzung eine Höhe von 0,70 m über Straßenoberkante nicht überschreiten.

- 1.6 Grundstückseinfriedigungen sind unzulässig, soweit sie nicht in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes vorgeschrieben sind.

Ausnahmen hiervon können in den Bereichen, wo das Wohnen im Erdgeschoß gestattet ist, zugelassen werden.

Mauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,50 m einhalten. Sie sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzugrünen.

Auf der Gartenseite sind Sichtschutzblenden bis zu einer Tiefe von 5,- m zugelassen. Sie dürfen die Höhe von 2,30 m nicht überschreiten.

- 1.7 Freiflächen dürfen weder zu gewerblichen- oder Werbezwecken, zum Abstellen und Lagern von Gegenständen aller Art noch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen genutzt werden. Stellplätze für Müllbehälter sind nur als Gemeinschaftseinrichtung zulässig. Sie sind mit anderen baulichen Anlagen zu verbinden und in Einklang zu bringen.

2. Äußere Gestaltung:

- 2.1 Der Baublock, in dem in Teil I des Bebauungsplanes eine zwingende Firstrichtung dargestellt ist, ist mit Satteldächern, mit einer Dachneigung von 30° , auszuführen.

Für alle anderen Baukörper ist das Flachdach zwingend festgesetzt. Aufzugsschächte und Treppenaufgänge sind in dem dafür zwingend erforderlichen Umfang als Dachaufbauten zugelassen.

- 2.2 Dachüberstände sind bei allen Dachformen nicht zulässig. Dies gilt bei den Satteldächern auch für den Ortgang.

- 2.3 Bei den Gebäuden mit Satteldach ist ein Drempel von 40 cm Höhe vorgeschrieben.

- 2.4 Alle einsehbaren Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Bekiesung zu versehen.

Die Satteldächer sind schiefergrau einzudecken.

- 2.5 Gebäude mit zwingend vorgeschriebenem Satteldach sind mit gleicher Traufhöhe auszubilden. Ihre Gesimse sind in gleicher Breite anzuordnen und einheitlich zu gestalten.

- 2.6 Bei aneinanderstokenden Gebäuden ist für die Ausbildung und Gestaltung der Außenwände und Fassadenbauteile von wenigen Grundmaterialien auszugehen, die in Oberflächenstruktur und Farbgebung mit der Nachbar- und Gesamtbebauung in Einklang stehen.
- 2.7 Werden Einfriedigungen oder Pergolen erstellt, müssen sie für jede Hausgruppe einheitlich gestaltet werden. Das gleiche gilt für Sichtschutzanlagen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Änderung Bebauungsplan Nr.8 D „Mühlenbach“

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bebauungsplangebiet wird als Kerngebiet (MK) nach § 7 der BauNVO vom 15.09.1977 ausgewiesen.

In dem Planbereich, für den im Planteil I (grobe Rasterung) das Satteldach und die Firstrichtung zwingend vorgeschrieben sind, sind oberhalb des Kellergeschosses Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 der BauNVO zulässig.

Im übrigen Plangebiet (feine Rasterung) sind en gemäß § 7 (2) Nr.7 BauNVO oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

- 1.2 Stellplätze sind gemäß § 12 BauNVO nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.

- 1.3 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind unzulässig

- 1.4 entfällt

- 1.5 entfällt

- 1.6 Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

Ausnahmen sind zulässig in dem Bereich, wo das Wohnen im Erdgeschoss gestattet ist, wenn die Einfriedung zum Zwecke des Sichtschutzes dient. Sie müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,50 m einhalten. Sie sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin einzugrünen.

- 1.7 entfällt

2. Äußere Gestaltung

- 2.1 In dem Planbereich, für den das Satteldach und die Firtsrichtung zwingend vorgeschrieben sind, wird eine Drempelhöhe von 1,00 m festgesetzt. Die Traufhöhe ist mit 7,00 m, die Oberkante der Rohdecke des Erdgeschosses mit 3,25 m anzunehmen. Die Höhen ermitteln sich ab Oberkante der äußeren Begrenzung der Zufahrt zu den Gemeinschaftsstellplätzen.
- 2.2 Dachüberstände sind bei allen Dachformen nicht zulässig. Dies gilt bei den Satteldächern auch für den Ortgang.
- 2.3 entfällt
- 2.4 Alle einsehbaren Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Bekiesung zu versehen. Die Satteldächer sind schiefergrau einzudecken.
- 2.5 entfällt
- 2.6 Außenliegende Bauteile sind mit Vormauersteinen der Grundfarbe rot zu verblenden. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen sind außerdem Beton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzementschiefer und Holzverschalungen sowie die Verwendung kräftiger Farben zulässig.
- 2.7 entfällt
- 2.8 Dachgauben auf den im Plan festgesetzten Satteldächern sind unzulässig.

EINSCHRÄNKENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3. Änderung Bebauungsplan Nr.8 D „Mühlenbach“

Die nach § 7 Abs.2. Nr.2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie

- Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows;
- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken;
- Sexkinos, Dirnenwohnheime, Eros-Center
und jeweils ähnliche Anlagen

sind unzulässig.