

## **Abschrift**

### **Festliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 E 2 „Pankratiuskirche“ der Stadt Emsdetten**

#### **I. Rechtsgrundlagen:**

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Neufassung vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949).
2. § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW S. 96/SGV NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV NW S. 122) in Verbindung mit § 9 BBauG und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433/SGV NW 231) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.09.1979 (GV NW S. 648).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594).

Sämtliche Rechtsgrundlagen gelten in der z.Zt. gültigen Fassung.

#### **II. Neben den in Teil I = Plan getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:**

##### **1. Nutzung:**

- 1.1 In dem Planbereich sind Anlagen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2,3,4 und 6 der BauNVO (Fassung vom 15. Sept. 1977) zulässig.
- 1.2 Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 der BauNVO (Fassung vom 15. Sept. 1977) sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.3 Die in § 7 Abs. 3 BauNVO (Fassung vom 15. Sept. 1977) vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (Fassung vom 15. Sept. 1977) sind nur zulässig, wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und in das Hauptgebäude integriert sind. Dies gilt auch für Garagen, sofern nicht in der Planzeichnung gesonderte Standorte vorgesehen sind. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

## **2. Gestaltung:**

### **2.1 Höhen an Gebäuden**

- 2.11 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mit + 0,00 bis + 0,20 m im Eingangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Gehwegkante, anzunehmen.
- 2.12 Die Erdgeschosshöhe muss mindestens 3,20 m und darf höchstens 3,90 m betragen.  
Die Obergeschosshöhen sind mit mindestens 2,75 m und höchstens mit 3,30 m anzunehmen. Dies gilt nicht für Dachgeschosse.<sup>1</sup>
- 2.13 Die Drempeelhöhe (von Rohdecke bis Unterkante Fußpfette) darf bei festgesetzten Satteldächern maximal 1,00 m betragen.
- 2.14 Aneinandergrenzende Satteldächer müssen gleiche Traufhöhen haben.
- 2.15 Vordächer sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie sind mit einer Blende von 0,50 m Höhe auszubilden, die an benachbarte Vordachblenden lückenlos anschließen muss.  
Sie dürfen maximal 1,20 m auskragen.
- 2.16 Ausnahmen von den Geschosshöhen und der Drempeelhöhe sind zulässig, wenn bei festgesetzten Satteldächern die Bestimmung zu den Traufhöhen nach Punkt 2.14 beachtet wird. Bei Endgebäuden einer in sich geschlossenen Gebäudegruppe darf der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Drempe jedoch 1,00 m Höhe nicht überschreiten.  
Ausnahmen von der gemeinsamen Traufhöhe sind zulässig, wenn mindestens eine Traufe einem der vorhandenen Nachbargebäude angepasst wird und der Straßengiebel gegenüber dem Nachbargebäude, dessen Traufhöhe nicht übernommen wird, um mindestens 50 cm versetzt ist.  
Die Höhenangaben nach Punkt 2.11 bis 2.14 gelten nicht für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte.

### **2.2 Materialien**

- 2.21 Außenliegende Wandflächen und Bauteile wie Stützen und Pfeile sind mit in der Grundfarbe roten oder braunen Vormauersteinen zu verblenden, die nicht heller sein dürfen als der Farbton RAL 2001 und nicht dunkler als der Farbton RAL 3003.
- 2.22 Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Erker sind außerdem Sichtbeton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzementschiefer, Holz oder Glas zulässig.
- 2.23 Seitliche Sichtschutzblenden an Balkone sind nach Punkt 2.21 auszubilden.

---

<sup>1</sup> Ergänzung lt Ratsbeschluss vom 26.05.1981 veranlasst durch Auflage in der Genehmigung:  
„Die Erdgeschoss- und Obergeschosshöhen errechnen sich nach DIN 4174 – Abschnitt 1.1.“

- 2.24 Steildächer sind als Giebeldächer ohne Abwalmung auszuführen. Sie sind mit schieferfarbenem Dachmaterial einzudecken. Die Festsetzungen über Dachform und Dachmaterial gelten nicht für Dächer über Erker und Balkone, soweit diese unabhängig vom Hauptdach angeordnet sind. Flachdächer, die fremder Einsicht nicht entzogen sind, müssen bekieset werden.
- 2.25 Wird für die Dacheindeckung schieferfarbenes Material verwandt, können abweichend von Punkt 2.21 auch die Giebel ganz oder teilweise mit diesem Material verkleidet werden.
- 2.26 Ausnahmen vom Farbton der Dacheindeckung sind zulässig, wenn rotes oder braunes Material verwandt wird und dies eine Gebäudegruppe mit mindestens zwei Dächer oder ein Einzeldach im Anschluss an eine solche Gruppe betrifft. Wird von der Ausnahme Gebrauch gemacht, so ist im Farbton gleiches Material zu verwenden. Außerdem muss sichergestellt sein, dass innerhalb einer in sich geschlossenen Gebäudegruppe kein Einzeldach entsteht, dass sich im Farbton seiner Eindeckung von den unmittelbar angrenzenden Dächern abhebt. Ausnahmen von der im Plan festgesetzten Dachform sind zulässig bei Treppenhäusern und Fahrstuhlschächten, wenn diese unmittelbar an der Traufseite der Gebäude angeordnet sind und sie ein Pultdach mit gleicher Neigung wie das Hauptdach erhalten. Von der im Plan festgesetzten Dachform ist ferner eine Ausnahme zulässig, wenn zwei gegeneinandergesetzte Pultdächer entstehen und die Traufhöhen der unmittelbar angrenzenden Gebäude aufgenommen wird. Die Pultdächer sind in der festgesetzten Dachneigung auszuführen. In den Bereichen mit festgesetztem Satteldach sind Ausnahme von der Dachform sowie Firstrichtung und Dachneigung zulässig, für Zwischentrakte bis zu einer Breite von 3,00 m, wenn an bestehende und zu erhaltende Bausubstanz angebaut wird. Für Verbindungsdächer zwischen zwei Satteldächern sind Ausnahmen von der Firstrichtung und Dachneigung zulässig, wenn deren Dachflächen mindestens einen Abstand von 3,00 m vom Ortgang des Hauptdaches einhalten und mit ihrem First 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

## **2.3 Farben**

- 2.31 Fenster an einem Gebäude müssen außen den gleichen Farbton erhalten. Dies gilt auch für Außentüren. Ausgenommen von Satz 1 und Satz 2 ist der Schaufensterbereich im Erdgeschoss.
- 2.32 Die Fugen im Verblendmauerwerk sind entweder als ungefärbte Zementfuge oder im Farbton des verwendeten Ziegels auszuführen.

## **2.4 Formgebung**

- 2.41 Fassaden und deren Gliederungselemente wie Erker, Loggien, Balkone in Verbindung mit Loggien und Lisenen sind in den Obergeschossen in ihrer Form vertikal auszurichten. An jeder Giebelseite der Gebäude ist mindestens ein vertikales Gestaltungselement auszuführen. Neben den vorgenannten

Bauteilen können hierfür auch Fenster, Verkleidungen usw. verwendet werden.

- 2.42 Fenster dürfen in den Obergeschossen nicht als horizontale Fensterbänder gestaltet werden. Sie sind durch Mauerwerkspfeiler voneinander zu trennen.
- 2.43 Die Giebelbreiten gemessen in Traufhöhe müssen mindestens 9,00 m und dürfen maximal 11,00 m betragen.  
Eine Ausnahme vom Höchstmaß der Giebelbreite nach Satz 1 ist bis zu 13,00 m zulässig, wenn dies aufgrund der Grundstückszuteilung erforderlich ist.
- 2.44 Gewerblich genutzte Räume im Erdgeschoss müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin großflächig verglast sein. Der Mauerwerksanteil darf, bezogen auf die Gesamtansichtsfläche des Erdgeschosses, je Gebäude 20 % nicht überschreiben.  
In den Ober- und Dachgeschossen muss der Öffnungsanteil mindestens 20 % der jeweiligen Fassadenfläche des Geschosses ausmachen.
- 2.45 Ausnahmen von Punkt 2.44 sind zulässig bei Hotels und Gaststätten im Erdgeschossbereich. Hier ist mindestens der Öffnungsteil gemäß Punkt 2.44 Satz 3 einzuhalten.
- 2.46 Dachüberstände bei Steildächern dürfen am Giebel maximal 0,20 und an der Traufe maximal 0,30 m betragen.  
Dachüberstände bei Flachdächern sind nur im Bereich von Balkone und Loggien zulässig.
- 2.47 Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiben. Sie müssen vom Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- 2.48 Dachgauben müssen allseitig von der Hauptdachfläche umschlossen sein. Sie sind im Farbton der Dachfläche einzudecken und seitlich zu verkleiden.  
Dies gilt bezüglich der Eindeckung nicht für Gauben mit Flachdächern.
- 2.49 Ausnahmen von Punkt 2.48 Satz 1 sind zulässig, wenn vertikal verlaufende Kanten von Öffnungen oder Bauteilen der darunterliegenden Geschosse durch die Gaube aufgenommen und weitergeführt werden.

### **3. Sonstiges**

- 3.1 Die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Fensterflächen im Erdgeschoss sind in Klarsichtglas auszuführen. Sie dürfen nicht durch Bekleben oder Anstrich undurchsichtig gemacht werden.  
Satz 1 gilt nicht für Hotels und Gaststätten.
- 3.2 Warenautomaten dürfen gegenüber dem aufgehenden Mauerwerk nicht vorspringen.
- 3.3 Werbeanlagen sind unmittelbar mit dem Gebäude zu verbinden. Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden und die Oberkante der möglichen Blende des Vordaches nicht überschreiten. Bei senkrecht zur Gebäudefront angeordneten Werbeanlagen dürfen diese gegenüber der äußeren Gebäudekante oder dem Vordach maximal 0,70 m auskragen.

Eine Ausnahme von Satz 2 ist zulässig, wenn Werbeanlagen unmittelbar auf der Blende eines Vordaches montiert werden und diese die Oberkante der Blende eines direkt anschließenden Vordaches und die Oberkante der Fensterbrüstungen im 1. OG des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigt.

- 3.4 Einfriedigungen sind unzulässig. Sichtschützende Anlagen sind bis zu 2,00 m Höhe gestattet, wenn sie zu öffentlichen Verkehrsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen einen Abstand von 0,75 m haben und zu diesen Anlagen hin begrünt werden.

- 3.5 Die Punkte 2.41, 2.42 und 2.43 gelten nicht für den Bereich mit festgesetztem Flachdach.

Die Punkte 2.11 bis 2.49 sind nicht für vorhandene Gebäude, deren Substanz erhalten bleibt, anzuwenden. Bei diesen Objekten ist bei Umbau-, teilweisen Erneuerungs- und Renovierungsmaßnahmen der vorhandene Grundcharakter bezüglich der Formen und Materialien fortzusetzen.

Im übrigen gelten alle Festsetzungen auch für Umbau-, Erneuerungs- und Renovierungsmaßnahmen.

### **Einschränkende Textliche Festsetzungen**

#### **2. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 E 2 „Pankratiuskirche“**

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

- Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows;
- Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken;
- Sex-Kinos und Videokabinen;
- Bordelle, Dirnenwohnheimen, Eros-Center und jeweils ähnliche Anlagen sind zulässig.