Abschrift

Textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 8 F „Pankratiusgasse“ 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 18.02.1986 (BGBl. I S. 265) und des BauGB i.d.F.d. Bekanntmachung vom 0812.1986 (BGBl. I S. 2253).
2. § 81 BauONW i.d.F.d. Bekanntmachung vom 26.06.1984 (GVNW S. 249) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GVNW 2. 803).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO i.d. Neufassung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) zuletzt geändert durch Verordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2665).
4. §§ 4 und 28 der GONW in der Neufassung vom 13.08.1984 (GVNW S. 275), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.1987 (GVNW S. 342).

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 (2) Nr. 1,2,3,4 und 6 BauNVO zulässig.
- 1.2 Wohnungen nach § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.3 Auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO sind von den nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie
 1. Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows und ähnliche Anlagen;
 2. Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken;
 3. Sex-Kinos, Video-Kabinen und sonstigen Kinos;
 4. Bordelle, Dirnenwohnheime, Eros-Center;
 5. Diskotheken, Tanzbars;
 6. Bowling-Bahnen, Kegelbahnen;die lfd.Nr. 1 – 4 - außer sonstige Kinos und ähnliche Betriebe – unzulässig.

2. Städtebauliche Festsetzungen

- 2.1 Bei Neubebauung ist ein 3. Vollgeschoss nur im ausgebauten Dachraum zulässig

3. Schallschutzmaßnahmen

- 3.1 Festsetzungen von Schallschutzfenster für lärmempfindliche Räume
Entlang der Wilhelmstraße sind bei Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die bis zu einem abstand von 25,0 m errichtet werden, die direkt zur Straße orientierten Fenster in der Schallschutzklasse 4 auszuführen.
Die seitlich angeordneten Fenster in diesem Bereich sind in der Schallschutzklasse 3 zu erstellen.
Werden bei bestehenden Gebäuden Fenster renoviert oder erneuert, ist entsprechend zu verfahren.
- 3.2 Bedingungen für die Grundrissgestaltung
Bei neu zu errichtenden Gebäuden und bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden, die unmittelbar an der Wilhelmstraße errichtet werden, in die Grundrisse so zu gestalten, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten, die zu der genannten lärmemittierenden Anlage orientiert sind.
- 3.3 Ausnahmen
Ausnahmen von den Pkt. 3.1 und 3.2 sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die in § 7 Abs. 2 unter Satz 2 BauNVO aufgeführten, im Kerngebiet (MK) zulässigen Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten) sowie die in § 7 Abs. 2 unter Satz 3 - 6 BauNVO aufgeführten, im Kerngebiet (MK) zulässigen Nutzungen sowie in § 7 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

Im Erdgeschoß sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

In Ausnahmen können im 2. Obergeschoss auch anderweitige Nutzungen zugelassen werden, wenn sie in Zusammenhang mit den darunterliegenden Geschossen stehen.

2. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

Bei Neubebauung darf über dem letzten Vollgeschoß nur ein Geschoß errichtet werden.

Bei Satteldächern darf die Drempehöhe max. 1,50 m betragen, gemessen von OK Rohdecke bis UK Fußpette. Die Firsthöhe darf max. 13,00 m betragen.

3. Immissionsschutz

Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Flächen sind bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Maßgebend für diese Schallschutzmaßnahmen sind die im Bebauungsplan angeführten Schallschutzklassen (SSK) nach VDI 2709 "Schalldämmung von Fenstern".

Entlang der Wilhelmstraße sind Fenster in der Schallschutzklasse 4 auszuführen. Die seitlich angeordneten Fenster in diesem Bereich sind in der Schallschutzklasse 3 zu erstellen.

4. Maß des Stellplatzbedarfes

Im Bereich des Bebauungsplanes gelten folgende Festsetzungen:

- Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz
- 50 % der notwendigen Bedienstetenstellplätze sind

in Tiefgaragen nachzuweisen.

- Je Altenwohnung sind mindestens 0,2 Stellplätze
- Je Wohneinheit bis 50 m² Wohnfläche ist mindestens 1,0 Stellplatz
- Je sonstige Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze

nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 i. V. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung

Dachgauben dürfen straßenseitig eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
Sie müssen vom Ortgang und untereinander einen Abstand von min. 1,50 m einhalten.

2. Aussenflächengestaltung

Außenliegende Wandflächen sind mit roten, rotblauen bis rotbraunen Vormauersteinen zu verblenden.

Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Erker o.ä. sind andere Materialien und Farbtöne zulässig.

Die Dachdeckung mit roter, rotbrauner oder grauer Dachdeckung wird empfohlen.

Gewerblich genutzte Räume im Erdgeschoß müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin großflächig verglast sein.

Der Mauerwerksanteil darf, bezogen auf die Gesamtansichtsfläche des Erdgeschosses, darf je Gebäude 20 % nicht überschreiten.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Dem westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DschG NRW).

2. Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen sind niveaugleich auszubilden. Innerhalb der Flächen sind Verkehrsgrünanlagen, Baumpflanzungen und öffentliche Stellplätze anzulegen.

3. Grünflächen

Die privaten und öffentlichen Grün- und Gartenanlagen sind naturnah mit einheimischen Gehölzen zu gestalten.

Weitere Bestandteile dieses Bebauungsplanes

1. Begründung und Erläuterung des Bebauungsplanes mit Anlagen

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141)
2. Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
3. Bauordnung NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)
4. Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58)
5. Gemeindeverordnung NW in der Neufassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2033)