

## Abschrift

### Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 G „Sandufer“ der Stadt Emsdetten

#### I. Rechtsgrundlagen:

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256, 3617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV NW S. 96/SGV NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV NW S.122) in Verbindung mit § 9 BBauG und § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24. November 1982 (GV NW S. 753)
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl I S. 1763).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 1. Oktober 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 im Plan festgesetzten Kerngebiet sind Anlagen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 der BauNVO unzulässig.
- 1.2 Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO sind allgemein zulässig.
- 1.3 Die in § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 der BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- 1.5 Im festgesetzten Mischgebiet sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 der BauNVO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- 1.6 Im festgesetzten Kerngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur zulässig, wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und in das Hauptgebäude integriert sind. Dies gilt auch für Garagen, sofern solche über die im Plan festgesetzte Anzahl hinaus errichtet werden. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen.

## 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 3,30 m anzunehmen. Dies gilt nicht für Dachgeschosse (nach DIN 4174).
- 2.13 Die Drempeelhöhe, gemessen von Oberkante 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 angrenzende Vordachblenden lückenlos anschließen muss. Die lichte Höhe über Gehweg muss mindestens 3,00 m betragen. Sie dürfen unbeschadet der Regelung der BauO NW maximal 1,20 m auskragen und müssen zur Fahrbahnkante bzw. vom Nachbord einen Abstand von mindestens 0,70 m einhalten.
- 2.16 Ausnahmen von den Geschosshöhen und der Drempeelhöhe sind zulässig im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet, wenn das Erdgeschoss zu Wohnzwecke genutzt wird, oder bei festgesetzten Satteldächern die Bestimmung zu den Traufhöhen nach Pkt. 2.14 beachtet wird. Bei Endgebäuden einer in sich geschlossenen Gebäudegruppe darf der Drempeel an der freien Seite des Baukörpers 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 Pkt. 2.11 bis 2.14 gelten nicht für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte.

### 2.2 Materialien

- 2.21 Außenliegende Wandflächen und Bauteile wie Stützen und Pfeiler sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Sie sind in Form und Grundfarbe auf vorh. direkt angrenzende Nachbarbebauungen abzustimmen.
- 2.22 Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Erker sind außerdem Sichtbeton, unpolierte Natursteine, Natur- und Asbestzementschiefer, Holz oder Glas zulässig.
- 2.23 Seitliche Sichtschutzblenden an Balkonen sind nach Pkt. 2.21 auszubilden.

- 2.24 Satteldächer sind 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 Pkt. 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 in einer geschlossenen Bauweise erstellten Gebäudegruppe mit mindestens zwei Dächern 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 der 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 Traufhöhe der unmittelbar angrenzenden Gebäude aufgenommen wird. Die Pultdächer sind in der festgesetzten Dachneigung auszuführen.  
 In den Bereich mit festgesetztem Satteldach sind Ausnahmen von der Dachform sowie Firstrichtung und Dachneigung zulässig für Zwischentrakte, 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 als verwendeten Ziegel auszuführen.
- 2.4 Formgebung:
- 2.41 Gewerblich genutzt Räume im Erdgeschoss müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin großflächig verglast sein. Der Mauerwerksanteil darf, bezogen auf die Gesamtansichtsfläche des Erdgeschosses, je Gebäude 20 % nicht überschreiten. In den Ober- und Dachgeschossen muss der Öffnungsanteil mindestens 20 % der jeweiligen Fassadenfläche des Geschosses ausmachen.

- 2.42 Ausnahmen von Pkt. 2.41 sind zulässig bei Hotels und Gaststätten im Erdgeschossbereich. Hier ist mindestens der Öffnungsteil gemäß Pkt. 2.41 Satz 3 einzuhalten.
- 2.43 Dachüberstände bei Steildächern dürfen am Giebel maximal 0,20 m und an der Traufe maximal 0,30 m betragen. Dachüberstände bei Flachdächern sind nur im Bereich von Balkonen und Loggien zulässig.
- 2.44 Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- 2.45 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.
- 2.46 Ausnahmen von Pkt. 2.5 Satz 2 sind zulässig, wenn vertikal verlaufende Kanten von Öffnungen oder Bauteilen der darüberliegenden 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. Es muss jedoch ein Abstand zur Fahrbahnkante von mindestens 0,70 m gewahrt werden. 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 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 zum öffentlichen Raum begrünt werden.
- 3.5 Die Pkt. 2.11 bis 2.46 sind nicht für vorhandene Gebäude, deren Substanz erhalten bleibt. Anzuwenden. Bei diesen Objekten ist der 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.

#### 4. Schallschutzmaßnahmen:

- 4.1 Festsetzung von Schallschutzfenster für lärmempfindliche Räume:  
Entlang der Wilhelmstraße und der Buckhoffstraße sind bei Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die bis zu einem Abstand von 40,- 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. In den Abständen von 40,- m bis 70,- m können jeweils um eine Klasse niedrigere Schallschutzfenster verwandt werden. Werden bei bestehenden Gebäuden Fenster renoviert oder erneuert, ist entsprechend zu verfahren.
- 4.2 Bedingungen für die Grundrissgestaltung:  
Bei neu zu errichtenden Gebäuden und bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden, die unmittelbar an der Wilhelmstraße bzw. Buckhoffstraße errichtet werden, sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten, die zu dem genannten lärmemittierenden Anlagen orientiert sind.
- 4.3 Ausnahmen  
Ausnahmen von den Punkten 4.1 und 4.2 sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.