

Bebauungsplan Nr. 8 L1 "Emsstraße" der Stadt Emsdetten
Teil II = Text

I. Rechtsgrundlagen:

- 1.) Die einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Neufassung vom 18. Aug. 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. Jan. 1970 (GV NW S. 96/SGV NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Mai 1982 (GV NW S. 248) in Verbindung mit § 9 BBauG und § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. Nov. 1960 (GV NW S. 433/SGV NW 231) zuletzt geändert durch Verordnung vom 24. November 1982 (GV NW S. 753).
- 3.) Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Neufassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I S. 1763).
- 4.) §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 1. Okt. 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:

Entwurf der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 8 L " Emsstraße "

1. Nutzung:

- 1.1 Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 der BauNVO (Fassung vom 15. Sept. 1977) sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.2 Die in § 7 Abs. 3 BauNVO (Fassung vom 15. Sept. 1977) vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 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 $\pm 0,00$ bis $+ 0,20$ m im Eingangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche, bezogen auf die Höhe der angrenzenden Gehwegkante, anzunehmen.
- 2.12 Drempel sind nur zulässig, um Dachfläche bei neuen Gebäuden an benachbarte vorhandene Dachflächen anzupassen.
- 2.13 Vordächer sind nur im Erdgeschoßbereich zulässig. Sie sind mit einer Blende von 0,50 m Höhe auszubilden, die an benachbarte Vordachblenden lückenlos anschließen muß.
- 2.2 Materialien
- 2.21 Außenliegende Wandflächen und Bauteile wie Stützen und Pfeiler 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 Balkonen sind nach Punkt 2.21 auszubilden.
- 2.24 Steildächer sind mit schieferfarbenem, rotem oder braunem Material einzudecken. Dies gilt nicht für Dächer über Erker und Balkone, soweit diese unabhängig vom Hauptdach angeordnet sind.

- 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 von den im Plan festgesetzten Satteldächern sind zulässig für vorhandene abweichende Dachformen, wenn statt des Satteldaches zwei gegeneinander versetzte Pultdächer angeordnet werden oder wenn auf den Bau des Spitzbodenbereiches eines Satteldaches verzichtet und statt dessen der ausgebaut Teil des Dachraumes mit einem Flachdach abgeschlossen wird.
- 2.27 Die Neigung der Hauptdachflächen muß mindestens 40° betragen. Abweichend hiervon ist bei der Bebauung von Baulücken mindestens die Dachneigung eines der unmittelbar angrenzenden Dächer aufzunehmen.
- 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 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 überschreiten.
- In den Ober- und Dachgeschossen muß der Öffnungsanteil mindestens 20 % der jeweiligen Fassadenfläche des Geschosses ausmachen.
- 2.42 Ausnahmen von Punkt 2.41 sind zulässig bei Hotels und Gaststätten im Erdgeschoßbereich. Hier ist mindestens der Öffnungsteil gemäß Punkt 2.41 Satz 3 einzuhalten.
- 2.43 Dachgauben dürfen 65 % der Trauflänge nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortsgang und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- 2.44 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.

- 2.45 Ausnahmen von Punkt 2.44 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 der gewerblich genutzten Geschosse angebracht werden. Bei senkrecht zur Gebäudefront angeordneten Werbeanlagen dürfen diese gegenüber der äußeren Gebäudekante oder dem Vordach maximal 0,70 m auskragen.
- 3.4 Einfriedigungen sind nur bei privaten Grundstücksflächen zulässig. Diese dürfen 1,-- m Höhe nicht überschreiten und nur als Hecke oder offene Zäune angelegt werden. Sichtschützende Anlagen sind bis zu 2,-- m Höhe gestattet. Sie dürfen bei parallel zur seitlichen Grundstücksgrenzen die hintere Baugrenze maximal um 5,00 m überschreiten. Bei parallel zur hinteren Baugrenze angeordneten Sichtschutzanlagen dürfen diese eine Länge von 5,00 m nicht überschreiten.
- 3.5 Die Punkte 2.11 bis 2.45 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.
4. Schallschutzmaßnahmen:
- 4.1 Festsetzung von Schallschutzfenstern für lärmempfindliche Räume
Entlang der Straße " In der Lauge " und von dieser gemessen 40 m entlang der Bahnhofstraße sowie 25 m entlang der Emsstraße sind an Räumen zum dauernden Aufent-

halt von Menschen bei Neu-, An- und Umbauten Schallschutzfenster der Klasse 3 einzubauen. In den weiteren Bereichen entlang der Bahnhofstraße und der Emsstraße sowie in dem " Brink " zugewandten Hausfronten sind bei entsprechenden Räumen Schallschutzfenster der Klasse 2 zu verwenden.

- 4.2 Ausnahmen von Pkt. 4.1 sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, daß durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.