

Bebauungsplan Nr. 8 L 2 "Emsstraße" der Stadt Emsdetten Teil II - Text

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 06. Juli 1979 (BGBl. I S. 949).
2. § 81 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Dezember 1984 (GV NW S. 803).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGBl. S. 1763).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475).

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

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.2 Die in § 7 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Auf der Grundlage des § 1 (5) BauNVO sind von den nach § 7 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie
 1. Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Show und ähnliche Anlagen,
 2. Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken;
 3. Sex-Kinos, Video-Kabinen und sonstige 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.
- 1.4 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO 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 die Dachfläche bei neuen Gebäude an benachbarte, vorhandene Dachflächen anzupassen.

2.2 Formgebung

- 2.21 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 Öffnungsteil mindestens 20 % der jeweiligen Fassadenfläche des Geschosses ausmachen.
- 2.22 Ausnahmen von Pkt. 2.21 sind zulässig bei Hotels und Gaststätten im Erdgeschoßbereich. Hier ist mindestens der Öffnungsteil gem. Pkt. 2.21 einzuhalten.

* Satz 3

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 ausragen.
- 3.4 Die Pkt. 2.11 bis 2.22 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.

* = redaktionelle Berichtigung lt.
Verfügung RP vom 20.10.1986

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 Aufenthalt 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

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