

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 I " Lauge " der
Stadt Emsdetten
Teil II = Text

I. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 2 -10 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341)
in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617),
geändert durch Artikel 9 Nr. 1 der Vereinfachungsnovelle
vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281; zuletzt geändert durch
Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren
und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städte-
baurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
2. § 4 der Ersten Durchführungsverordnung des BBauG
3. § 103 BauO NW
4. Vorschriften der BauN VO *) vom 15. September 1977
(BGBl. I.S. 1763)
5. §§ 4 und 28 GO NW

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

II. Bestehende, bereits rechtsverbindliche Festsetzungen:

- 1.) Alle Gebäude mit weniger als vier Geschossen sind mit
Ziegeln zu verblenden. Aus der Fassade vor- oder rück-
springende untergeordnete Bauteile können ausnahmswei-
se in anderen Materialien zugelassen werden.

1.1) Höhenentwicklung baulicher Anlagen:

Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind bei Be-
bauung von Baulücken der direkten Nachbarbebauung
anzugleichen.

Das gleiche gilt entsprechend bei freistehenden und
aneinander gebauten Nebenanlagen.

Bei allen anderen Grundstücken ist die Sockelhöhe
der Gebäude mit mindestens 15 cm und höchstens
50 cm über Oberkante der Randeinfassung der Geh-
wege anzunehmen.

Bei aneinander gebauten Hausgruppen sind die Ge-
schoßhöhen und die Dachform aufeinander abzustim-
men.

Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis
zu 40 cm Höhe zulässig.

*) Geändert lt. Ratsbeschluss
vom 2. Dezember 1983

2.) Dachneigung:

- a) Eingeschossige Einzelhäuser Dachneigung 45 - 50°
- b) Eingeschossige Gartenhofhäuser Flachdach
- c) Zweigeschossige Gebäude Dachneigung 25 - 30°
- d) Drei- und mehrgeschossige Gebäude Flachdach.

Bei Hausgruppen - siehe Abs. 1.1 - ist die vorstehende Regelung nicht anzuwenden.

Bei Bebauung von Baulücken ist die Dachform und Firstrichtung eines der direkten Nachbargebäude vorgeschrieben. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

3.) Die Freiflächen der Grundstücke der drei- und mehrgeschossigen Gebäude sind als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.

3.1) Garagen und Stellplätze:

Garagen und Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können, nur an den entsprechend ausgewiesenen Plätzen zulässig.

Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,-- m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.) Einfriedigungen:

Vorgartenflächen sind von Einfriedigungen freizuhalten.

4.1) Sichtschützende Anlagen:

Ausnahmsweise können sichtschützende Anlagen bis zu einer Höhe von 2,-- m zugelassen werden.

Sichtschützende Anlagen müssen zur Verkehrsfläche hin begrünt werden.

Mauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,50 m einhalten.

4.2) Freie Grundstücksflächen:

Freie Grundstücksflächen sind im Bereich der Vorgärten als Grünflächen zu gestalten. Die übrigen

freien Grundstücksteile können als Grünfläche oder kleingärtnerisch genutzt werden.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nur im notwendigen Umfang an eigens dafür bestimmten Stellen zulässig.

Innerhalb der Wohnbaugebiete dürfen Freiflächen weder zu gewerblichen- oder Werbezwecken, noch zum Abstellen und Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.

III. Ergänzende Festsetzungen zur 3. Änderung

5.) Schallschutzmaßnahmen:

5.1) Festsetzung von Schallschutzfenster für lärmempfindliche Räume:

In den von der 3. Änderung betroffenen Bereichen sind an Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen bei Neubauten, An- und Umbauten- Schallschutzfenster gemäß dem als Anlage beigefügten schalltechnischen Gutachten Az.: 8542.79.010 vom 17.4.1979 einzubauen.

Werden bei bestehenden Gebäuden Fenster renoviert oder erneuert, ist entsprechend zu verfahren.

5.2) Bedingungen für die Grundrißgestaltung:

In den von der 3. Änderung betroffenen Bereichen sind bei neuen Gebäuden und bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden, deren Grundstücke unmittelbar an die Bundesbahnstrecke Hamm - Emden bzw. an die Straße In der Lauge angrenzen, die Grundrisse so zu gestalten, daß Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten, die zu den genannten lärmemittierenden Anlagen orientiert sind.

5.3) Ausnahmen:

Ausnahmen von den Punkten 5.1 und 5.2 sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, daß durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.