

Bebauungsplan Nr. 13 "Kuckucksweg"

der Stadt Emsdetten

Teil II = Text

Rechtsgrundlagen:

§§ 2 bis 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23. 6. 1960  
(BGBI. I. S. 341)

Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26. 11. 1968  
(BGBI. I. S. 1237)

§ 4 und § 28 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (Go NW) vom  
11. 8. 1969 (GV NW S. 656)

§ 103 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 27. 1. 1970  
(GV NW S. 96)

in Verbindung mit

§ 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes  
(1. DVO zum BBauG) vom 29. 11. 1960 (GV NW S. 433)  
zuletzt geändert am 21. 4. 1970 (GV NW S. 299)

Neben den im Teil I = Plan getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

1.) Äußere Gestaltung

1.1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen:

Die Sockelhöhe ist mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen anzunehmen.

Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die Sockelhöhen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für aneinander gebaute Nebenanlagen. Das gleiche wird für Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

1.2 Ausführung der Dächer:

Aneinandergebauten Satteldächer sind mit form- und farbgleichen Materialien einzudecken.

Flachdächer sind mit einer 2 cm starken Bekiesung zu versehen.

Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 1,- m halten.

In den Bereichen der geplanten Reihenhausbauweise sind Drennpel von 40 cm Höhe vorgeschrieben.

In den Bereichen der offenen Bauweise sind bei zweigeschossigen Gebäuden keine Drennpel zugelassen, bei eingeschossigen Gebäuden dürfen 30 cm Drennpelhöhe nicht überschritten werden.

### 1.3 Materialien:

Bei aneinanderstoßenden Gebäuden ist für die Ausbildung der Außenwände und Fassadenbauteile von wenigen Grundmaterialien auszugehen, die in Oberflächenstruktur und Farbgebung mit der Nachbar- und Gesamtbauweise in Einklang stehen. Starke Farbkontraste sind zu vermeiden. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

### 1.4 Garagen und Stellplätze:

Soweit im Plan Flächen für Garagen dargestellt sind, dürfen derartige Anlagen nur auf diesen Flächen errichtet werden. Vor Garagen ist ein Stellplatz von mindestens 5,- m Tiefe vorzusehen.

## 2.) Besondere Bauweisen:

Für die im Teil I = Plan mit "b1" gekennzeichnete besondere Bauweise gelten die Festsetzungen von Punkt 1.11 bis 1.14 uneingeschränkt.

Ferner wird festgesetzt:

Die eingeschossigen Gebäudeteile sind mit einem Flachdach zu versehen.

Die zweigeschossigen Bauteile dürfen lediglich aus einem Drennpel von 1,- m Höhe und einem Satteldach mit 37° Neigung bestehen.

Für die im Teil I = Plan mit "b2" gekennzeichnete besondere

Bauweise (Kettenbebauung) gelten ebenfalls die Festsetzungen von Punkt 1.11 bis 1.14.

Zusätzlich wird festgesetzt, daß die Baukörper einseitig auf die westl. Grundstücksgrenze zu errichten sind.

In der Höhenanlage und der äußeren Gestaltung sind die Gebäude auf die vorh. Nachbarbebauung abzustimmen.

### 3.) Sonstiges:

#### 3.1 Einfriedigungen:

Vorgärten dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden.

Im übrigen sind die Einfriedigungen auf die benachbarten Anlagen abzustimmen.

#### 3.2 Sichtschützende Anlagen:

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

Sichtschützende Anlagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begrünt werden.

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

#### 3.3 Freie Grundstücksflächen:

Freie Grundstücksflächen sind im Bereich der Vorgärten als Grünflächen zu gestalten. Die übrigen freien Grundstücksflächen können als Grünfläche oder kleingärtnerisch genutzt werden.

Innerhalb der Wohngebiete dürfen Freiflächen weder gewerblich noch zu Werbezwecken genutzt werden.

Das Abstellen und Lagern von Gegenständen, die nicht für die Nutzung der Gebäude und des Grundstückes erforderlich sind, ist nicht zulässig.

#### 3.4 Sichtflächen:

Innerhalb der im Plan dargestellten Sichtdreiecke sind Einfriedigungen und Grünanlagen über 70 cm Höhe, gemessen von der Oberfläche des Gehweges, unzulässig.