

Bebauungsplan Nr. 29 A "Habichtshöhe-Nord" der Stadt Emsdetten Teil II = Textliche Festsetzungen

I. Rechtsgrundlagen

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Vertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II. S. 889).
2. § 81 BauO NW 1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419, SGV NW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW S. 432).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der BauN VO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Vertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II. S. 889).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW S. 214).
5. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

II. Art der baulichen Nutzung

1. Gem. § 1 (9) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (4) Bau NVO werden die festgesetzten GE-Gebiete zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung nach Betriebsarten gegliedert. Die in den jeweiligen Gliederungsbereichen eingetragenen Ziffern (= Abstandsklassen) beziehen sich auf die als Anlage beigefügte Abstandsliste der Betriebsarten. Auf den jeweiligen GE-Flächen sind Betriebsarten, die unter die zuvor angeführten Abstandsklassen fallen, sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsarten unzulässig.

Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB

- a) Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse können zugelassen werden, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist.
2. Anlagen (Vergnügungsstätten) gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Bau NVO sind unzulässig.
3. Gem. § 1 (5) Bau NVO sind Einzelhandelsnutzungen in GE-Gebieten unzulässig.

Ausnahmen gem. § 31 (1) BauGB:

- a) Zulässig sind nur Verkaufs- und Ausstellungsflächen, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, für gewerbliche Betriebe und Handwerksbetriebe, wenn sich das Angebot auf an gleicher Stätte in Eigenproduktion erstellte Waren und Zubehörteile beschränkt und eine Verkaufsflächengröße von 200 qm Nutzfläche nicht überschritten wird.
- b) Die nachfolgend aufgeführten nicht zentrumstypischen Einzelhandelsbetriebe sind zulässig:
 - Kfz-Handel
 - Möbel-Handel
 - Getränke-Handel
 - Bau- und Heimwerkermarkt
 - Gartenhandel

III. Gestaltung

- A. Für den als Wohngebiet mit eingeschossiger Bauweise ausgewiesenen Bereich wird festgesetzt:

1. Außenliegende Bauteile sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen können andere Materialien verwendet werden. Fassaden in Holzkonstruktion sind zugelassen.
2. Die Eingangshöhe (OKF-EG) ist mit mind. 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen anzunehmen. Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die Eingangshöhen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für deren Traufhöhen und Dachneigungen.
3. Der Drempe! darf eine Höhe von 65 cm nicht überschreiten (gemessen an der Außenkante des Mauerwerks von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante der Dachhaut). Ausnahmen sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen um das sich aus der Konstruktion ergebende Maß zulässig, wenn der Rücksprung im Gebäude 50 % der betroffenen Hausfront nicht übersteigt.
4. Die Traufhöhe (Schnittlinie zwischen oberer Dachhaut und lotrecht projizierter Außenkante des Mauerwerks) darf 2,50 m nicht ^{unter} überschreiten, gemessen von OKF-EG. Eine Ausnahme ist zulässig für untergeordnete Bauteile, wenn diese 1/4 der Gesamtrauflänge nicht überschreitet. Von der minimalen Traufhöhe kann abgewichen werden bei Gebäudegruppen von wenigstens 3 Einheiten oder bei Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe.
5. Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang (s. Pkt. II.4) einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
6. Wände von Garagen und Nebenanlagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,75 m einhalten.

IV. Schallschutzmaßnahmen

1. Für die Wohnbebauung sind zum Schutz gegen den Verkehrslärm im gesamten als Wohngebiet ausgewiesenen Bereich die Fenster und Außentüren an Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen in der Schallschutzklasse I auszuführen mit einem Mindestdämmmaß von ≥ 25 dB (A).
2. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, daß der notwendige Schallschutz durch andere Maßnahmen sichergestellt ist.

V. Landschaftspflegerische Maßnahmen

1. Die vorhandenen Hecken, Baumbestände und Windschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Soweit Abgänge zu erkennen sind, sind diese durch gleiche Pflanzenarten zu ersetzen.
2. Für Bepflanzungsmaßnahmen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Auf je 150 qm ist ein Laubbaum zu pflanzen, die Pflanzdichte für Sträucher beträgt 1 Stück/qm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

Pflanzliste: Stieleiche, Buche, Hainbuche, Vogelbeere, Brombeere, Faulbaum, Hasel, Weißdorn, Ginster, Kratzbeere, Feldahorn, Moorbirke, Hartriegel, Esche, Espe, Schlehe, Linde, Ahorn.