

Bebauungsplan Nr. 31 " Gemeindezentrum Hollingen " 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 27. März 1979 (GV NW S. 122) in Verbindung mit § 9 BBauG und § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29. Nov. 1960 (GV NW S. 433/SGV NW 231) zuletzt geändert durch Verordnung vom ~~25. Sept. 1979 (GV NW S. 648)~~. *
- 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:

- * Berichtigung lt. Verf. OKD vom 12.10.1981 ... 12. Dez. 1980 (GV NW S. 1088).

111

Bebauungsplan Nr. 31 " Gemeindezentrum Hollingen "
der Stadt Emsdetten
Teil II - Text

1. Nutzung:

- 1.1 In allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
- 1.2 In allgemeinen Wohngebieten sind die nach der Bau-nutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht gestattet.
- 1.3 Soweit im Bereich der geschlossenen Bauweise die Garagen nicht in das Gebäude integriert oder unmittel-bar am Gebäude errichtet werden sind diese nur an den im Plan ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 1.4 Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen.

2. Äußere Gestaltung:

2.1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen

- 2.11 Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind bei Bebauung von Baulücken der direkten Nachbarbebauung anzugleichen. Das gleiche gilt entsprechend für freistehende und an-einandergebaute Nebenanlagen.

Im übrigen ist im Bereich der offenen Bauweise die Sockel-höhe der Gebäude mit mindestens 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der Gehwege anzunehmen.

2.12 Materialien

Außenliegende Bauteile sind mit Vormauersteinen zu ver-blenden. Für untergeordnete Bauteile sind außerdem Be-ton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzement-Schiefer und Holzverschalungen zulässig. Bei aneinander-stoßenden Gebäuden ist die Gestaltung der Außenwände in der Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzu-stimmen.

Dies gilt mit Ausnahme der Farbgebung auch für anein- andergebaute Nebenanlagen.

2.13 Ausführung der Dächer

Wird eine bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestehende Baulücke bebaut, so ist für das zu errichtende Gebäude die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung eines der direkten Nachbargebäude vorgeschrieben. Dies gilt auch, wenn in gleicher Lage Nebenanlagen aneinandergesetzt werden.

Aneinandergesetzte Satteldächer sind mit form- und farbgleichen Materialien einzudecken.

In den Bereich der offenen Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser - sind bei zweigeschossigen Gebäuden keine Drennen zugelassen, bei eingeschossigen Gebäuden dürfen 30 cm Drennenhöhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfetten nicht überschritten werden. Dies gilt nicht für zurückliegende Gebäudeteile.

Dachgauben sind im Bereich der geschlossenen Bauweise bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig. Im übrigen dürfen sie in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,00 m halten.

- 2.14 Von der vorgeschriebenen Dachform, Dachneigung und Firstrichtung sind Ausnahmen zulässig, wenn sich die Ausnahme auf eine Gruppe von mindestens 3 Einzelgebäuden oder auf Einzelgebäude im Anschluß an eine solche Gruppe erstreckt.

3. Sonstiges:

3.1 Einfriedigungen

Vorgärten dürfen im Bereich der geschlossenen Bebauung bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden. Im Bereich der offenen Bebauung darf die Einfriedigung der Vorgärten 60 cm Höhe, gemessen von der Randeinfassung der Gehwege, nicht überschreiten.

3.2 Sichtschützende Anlagen

Im Bereich der geschlossenen Bauweise sind sichtschützende

Anlagen bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen.
Der Sichtschutz muß zur öffentlichen Verkehrsfläche
hin begrünt werden.

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