Bebauungsplan Nr. 32 A "Dornenkamp"

Teil II - Text

der Stadt Emsdetten

Rechtsgrundlagen:

- 1. §§ 2 - 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)
- 2. § 4 der Ersten Durchführungsverordnung des BBauG
- 3. § 103 BauO NW
- 4. Vorschriften der BauNVO
- 5. §§ 4 und 28 GO NW

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

Neben den im Teil I - Planzeichnung - getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

1.) Äußere Gestaltung:

1.1 Höhenentwicklung baulicher Anlagen:

1.11 Die Sockel, Trauf- und Firsthöhen sind bei Bebauung vom 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 Gehwege anzunehmen. Bei aneinander gebauten Hausgruppen sind die Geschosshöhen und die Dachform aufeinander abzustimmen.

1.12 Ausführung der Dächer:

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

Flachdächer sind mindestens 3 cm stark zu bekiesen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Planteiles I.

1.13 Materialien:

Bei allen Gebäuden ist für die Ausbildung und Gestaltung der Außenwände, Fassadenbauteile und Dächer von wenigen Grundmaterialien auszugehen, die in Oberflächenstruktur und Farbgebung mit der Nachbar- und Gesamtbebauung in Einklang stehen.

1.14 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.) Sonstiges:

2.1 Einfriedigungen:

Vorgärten entlang reiner Fußwege dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden. Im übrigen sind die Einfriedigungen auf die benachbarten Anlagen abzustimmen.

2.2 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.

2.3 Freie Grundstücksflächen:

Freie Grundstücksflächen sind im Bereich der Vorgärten als Grünfläche 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.

2.4 Sichtflächen:

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