

Bebauungsplan Nr. 35 A „Kanalweg“ 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 6. April 1982 (GV NW S. 170) 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 12. Dez. 1980 (GV NW S. 1088).
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:

1. Nutzung:

- 1.1 In dem allgemeinen Wohngebiet, in dem die eingeschossige Bauweise vorgeschrieben ist, sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen nicht zulässig.
- 1.2 Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen.

2. Gestaltung:

- 2.1 Außenliegende Bauteile sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen sind außerdem Beton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzement-Schiefer und Holzverschalungen zulässig.
- 2.2 Die Eingangshöhe ist mit mind. 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der öffentlichen Verkehrsflächen anzunehmen. Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die gleichen Höhen anzunehmen. Dies gilt auch für aneinander gebaute Nebenanlagen und garagen, sowie für Traufhöhen und Dachneigungen.
- 2.3 Die Drenpelhöhe (gemessen von Rohdecke bis Unterkante Fußpfette) darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 40 cm betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drenpel unzulässig.
- 2.4 Von der im Plan vorgeschriebenen Dachneigung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um eine Gebäudegruppe von mind. 2 Einheiten oder um ein Einzelvorhaben im Anschluss an eine solche Gruppe handelt.
- 2.5 Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
- 2.6 Im Vorgartenbereich – zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht – sind sichtschützende Anlagen in mindestens 1,0 m Breite und voller Höhe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu begrünen sofern diese Anlagen nicht selbst aus einem Pflanzbewuchs besteht.