Bebauungsplan Nr. 45 "Kasbreite" der Stadt Emsdetten

Teil II - Text

Rechtsgrundlagen:

- 1.) §§ 2 - 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341)
- 2.) § 4 der Ersten Durchführungsverordnung des BBauG
- 3.) § 103 Bau O NW
- 4.) Vorschriften der BauNVO
- 5.) §§ 4 und 28 GO NW
- 6.) Artikel 3 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) in der Neufassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256)

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

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

1. Nutzung:

- 1.1 In reinen Wohngebieten sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung unzulässig.
- 1.3 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 Steildächer sind mit schieferfarbenem Dachmaterial einzudecken.
- 2.3 Flachdächer sind nur für Nebenanlagen zulässig. Sie müssen bekiest werden, sofern sie fremder Einsicht nicht entzogen sind.
- 2.4 Bei Um- und Anbauten sind die vorhandenen Materialien und Dachneigungen auch weiterhin anzuwenden.
- 2.5 Von der im Plan vorgeschriebenen Dachneigung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn es sich um eine Gebäudegruppe von mind. 3 Einheiten oder um ein Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe handelt.
- 2.6 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 Eingangshöhen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für aneinander gebaute Nebenanlagen, sowie für Traufhöhen und Dachneigungen.
- 2.7 Drenpel sind bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig. Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Drenpel eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen zulässig.
- 2.8 Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
~~Die nach der Bauordnung vorgeschriebene Brüstungshöhe darf nur bis zu 15 cm über der Dachhaut liegen.~~

3. Sonstiges:

- 3.1 Vorgärten dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden.
- 3.2 Sichtschützende Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2,- m zugelassen. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begrünt werden und

einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.

3.3 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.~~