

Bebauungsplan Nr. 46 " Hansestraße / Nordring " der Stadt Emsdetten - Teil II = Text

I. Rechtsgrundlagen:

- 1.) Die einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGB1. I S. 2256, 3617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGB1. I S. 949).
- 2.) § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 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. November 1960 (GV NW S. 433/SGV NW 231) zuletzt geändert durch Verordnung vom 12. Dezember 1980 (GV NW S. 1088)
- 3.) Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Neufassung vom 15. September 1977 (BGB1. I S. 1763).
- 4.) §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 1. Oktober 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 Im allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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 Steildächer dürfen nicht mit grünem Material eingedeckt werden.
- 2.3 Flachdächer sind nur für Nebenanlagen zulässig.
- 2.4 Die Firsthöhe, gemessen oberhalb der Eingangshöhe (s. Pkt. 2.7), darf 10,50 m nicht überschreiten.
- 2.5 Die Drenpelhöhe (gemessen von Rohdecke bis Unterkante Fußfette) darf bei eingeschossigen Gebäuden höchstens 40 cm betragen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drenpel unzulässig.
- 2.6 Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
- 2.7 Die Eingangshöhe (Oberkante fertiger Fußboden) 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.
- 2.8 Im Vorgartenbereich - zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Gebäudeflucht - sind sichtschützende Anlagen in mind. 0,5 m Breite und voller Höhe und Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu begrünen, sofern diese Anlage nicht selbst aus einem Pflanzbewuchs besteht.

3. Schallschutzmaßnahmen:

3.1 Festsetzung von Schallschutzfenstern für lärmempfindliche Räume

Entlang der Hansestraße (K 56) und des Nordringes (B 481) sind bei Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen, die bis zu einem Abstand von 40,00 m errichtet werden, die direkt zu den Straßen orientierten Fenster in der Schallschutzklasse 2 auszuführen. In den Abständen von 40,00 m bis 70,00 m können jeweils um eine Klasse niedrigere Schallschutzfenster verwandt werden.

Werden bei bestehenden Gebäuden Fenster renoviert oder erneuert, ist entsprechend zu verfahren.

3.2 Bedingungen für die Grundrißgestaltung

Bei neu zu errichtenden Gebäuden und bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden, die unmittelbar an der Hansestraße bzw. am Nordring errichtet werden, sind die Grundrisse so zu gestalten, daß Räume zu dauernden Aufenthalt von Menschen keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten, die zu den genannten lärmemittierenden Anlagen orientiert sind.

3.3 Ausnahmen

Ausnahmen von den Punkten 3.1 und 3.2 sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, daß durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.