

Bebauungsplan Nr. 48 "Biekmeresch Nord" der Stadt Emsdetten Teil II = Textl. Festsetzungen

I. Rechtsgrundlagen

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert durch Vertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II. S. 889).
2. § 81 BauO NW 1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419/SGV NW 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juni 1989 (GV NW S. 432).
3. Die einschlägigen Bestimmungen der Bau NVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Vertrag vom 31. August 1990 (BGBl. II. S. 889).
4. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 475/SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW S. 214).

II. Gestaltung

1. Außenliegende Bauteile sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen können andere Materialien verwendet werden. Fassaden in Holzkonstruktion sind zugelassen.
2. Ausnahmen von der im Plan festgesetzten Dachform sind für Nebenanlagen und Garagen zulässig.
Von der im Plan vorgeschriebenen Dachneigung, Firstrichtung und Geschößzahl sind Ausnahmen zulässig, wenn diese Ausnahme eine Gruppe von mind. drei Gebäuden oder ein Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe betrifft. Es sind dann max. 2 Vollgeschosse zulässig bei einer Dachneigung bis max. 30°.
3. Am Ortgang (Schnittlinie der Dachhaut mit lotrecht projizierter Außenkante des Giebelmauerwerks im Erdgeschoß) darf ein Dachüberstand von 50 cm nicht überschritten werden. Der Dachüberstand an der Traufe darf horizontal gemessen max. 80 cm betragen.
4. Die Eingangshöhe (OKF-EG) 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 deren Traufhöhen und Dachneigungen.
5. Drempele sind bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig.
Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Drempele (gemessen an der Außenkante des Mauerwerkes von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante mit der Dachhaut) eine Höhe von 65 cm nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen um das sich aus der Konstruktion ergebende Maß zulässig, wenn der Rücksprung im Gebäude 50 % der betroffenen Hausfront nicht übersteigt.

6. Die Traufhöhe (Schnittlinie zwischen oberer Dachhaut und lotrecht projizierter Außenkante des Mauerwerkes) darf 2,50 m nicht unterschreiten, gemessen von OKF-EG. Eine Ausnahme ist zulässig für untergeordnete Bauteile, wenn diese 1/4 der Gesamtrauflänge nicht überschreitet. Von der minimalen Traufhöhe kann abgewichen werden bei Gebäudegruppen von wenigstens 3 Einheiten oder bei Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe.
7. Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang (s. Pkt. 11.4) einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.

III. Sonstiges

1. Vorgärten dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden.
2. Sichtschützende Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m im Vorgartenbereich zulässig. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begrünt werden. Geschlossene Wände müssen aus diesem Grund 0,75 m Abstand von der Verkehrsfläche haben.
3. Wände von Garagen und Nebenanlagen müssen ebenfalls von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,75 m einhalten.