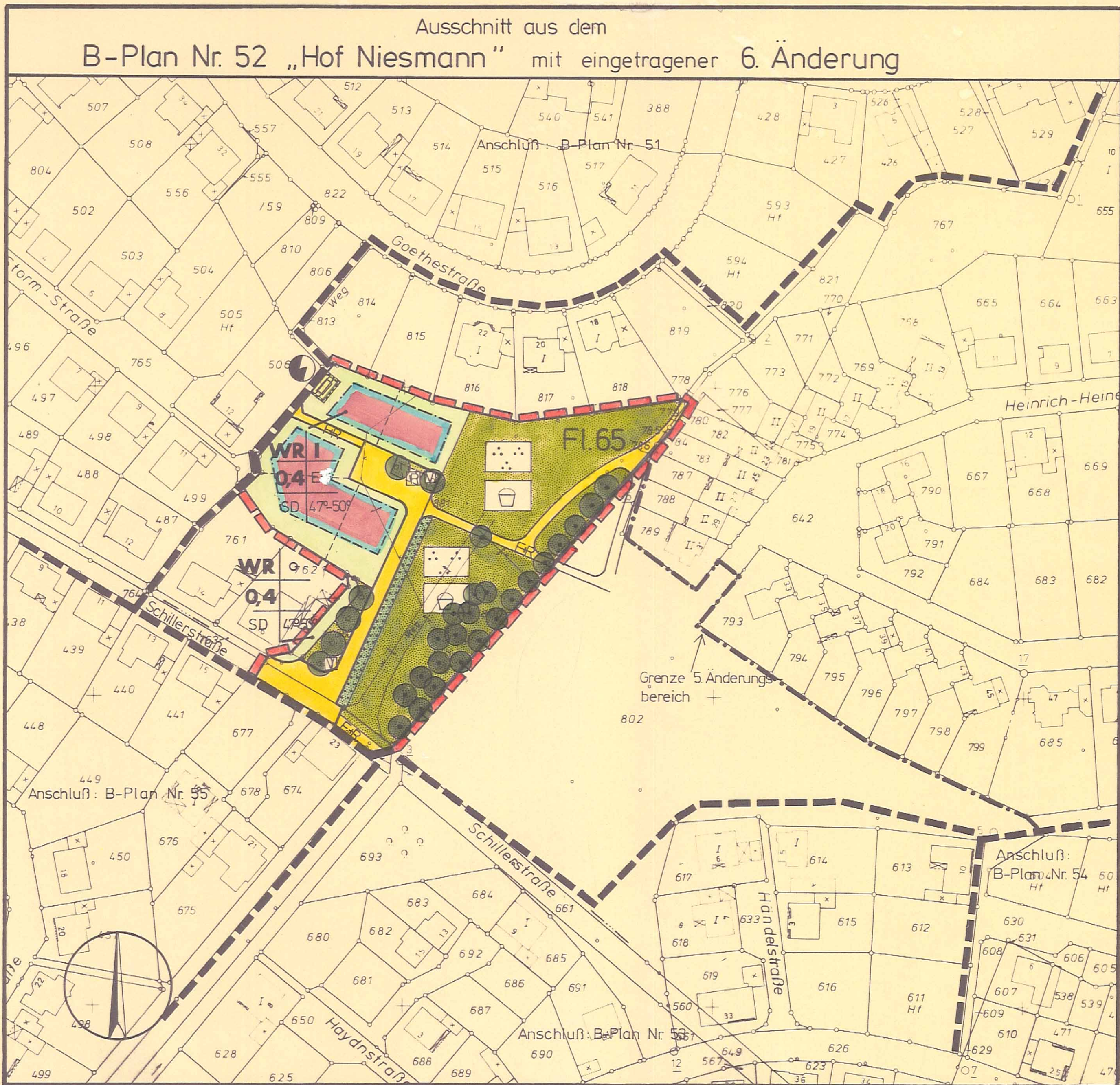
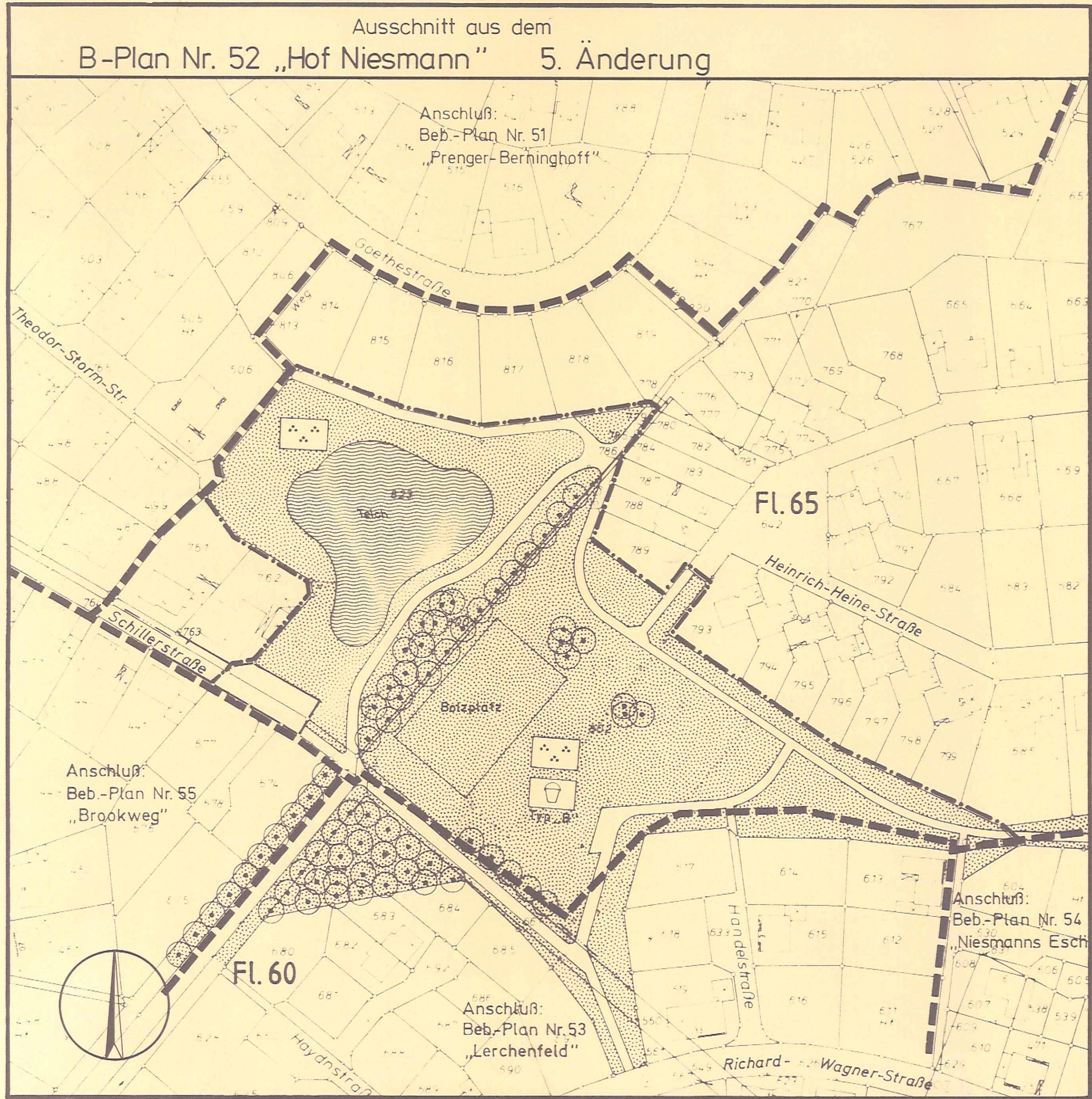
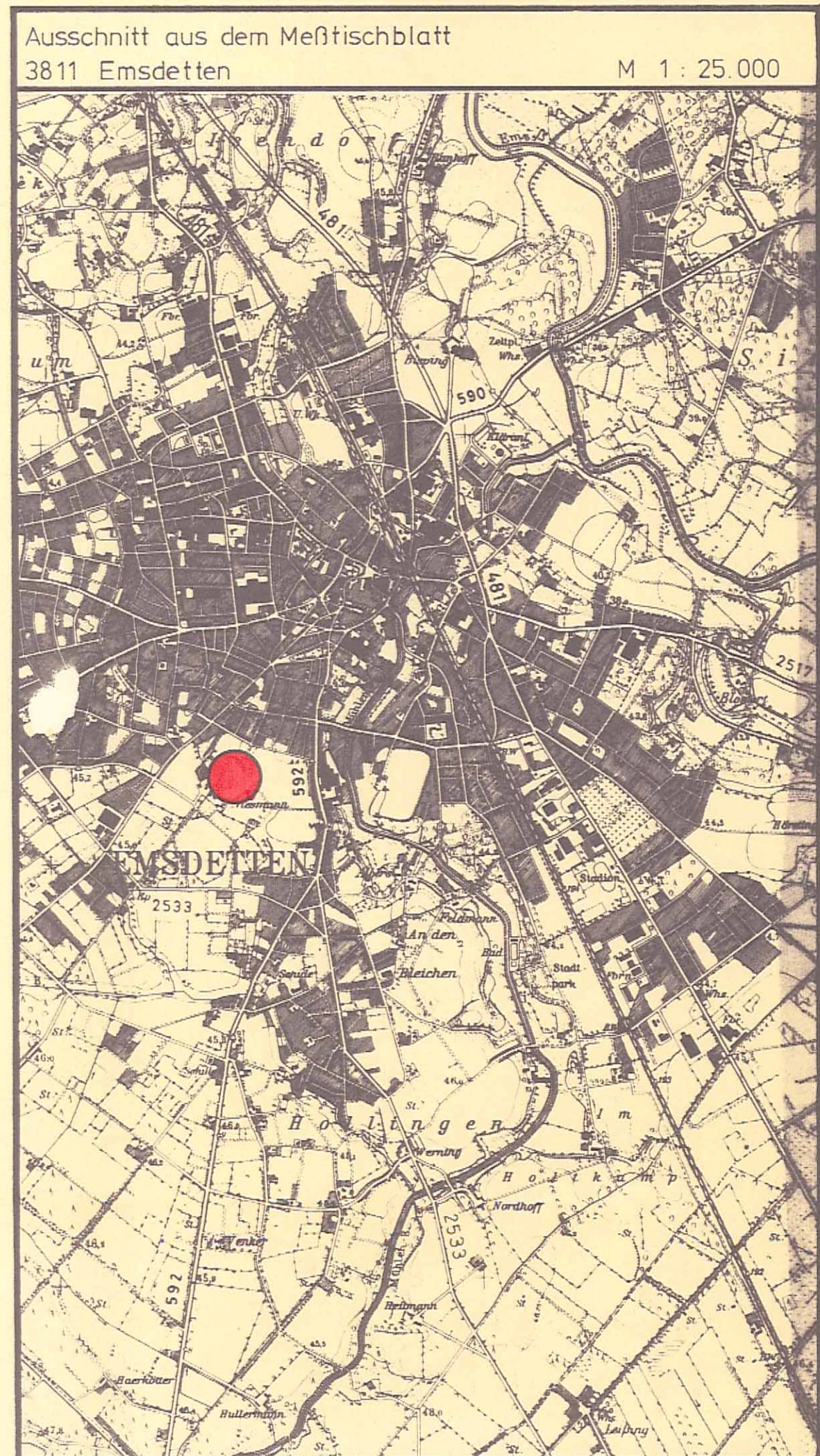




- Textliche Festsetzungen**
- Planungsrechtlich:**
 - Innein Wohngelände sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14(1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - Bauordnungsrechtlich:**

gemäß § 9(4) BBauG in Verbindung mit § 81 L BauO NW

 - Außenliegende Bauteile sind mit unglasierten Vormauersteinen der Grundfarben rot oder weiß bis Sandfarben zu verbinden.
Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen sind außerdem Beton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzement-schiefer und Holzverschalungen zulässig.
 - Gehobene Dächer sind mit schieferfähigem Dachmaterial einzudecken.
Ausnahmen sind zulässig, wenn sie eine Gruppe von mindestens drei Gebäuden oder ein Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe betreffen.
 - An der Traufe und am Organg sind nur konstruktiv notwendige Dachüberstände zulässig. Organg maximal 50 cm, Traufe maximal 80 cm einschließlich Dachrinne.
 - Bei Um- und Anbauten sind die vorhandenen Materialien und Dachneigungen auch weiterhin anzuwenden.
 - Von der im Plan vorgeschriebenen Dachneigung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie eine Gruppe von mindestens drei Gebäuden oder ein Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe betreffen.
 - Die Eingangshöhe ist mit mindestens 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.
 - Drempel dürfen eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. Ausnahmen sind bei zurückspringenden Gebäudeteilen zulässig.
 - | | Traufhöhe | Firsthöhe |
|---------------|------------|-------------|
| eingeschossig | max. 4,0 m | max. 9,50 m |
 - Dachgauben sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Traufhöhe nicht überschreiten und müssen vom Organg einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
 - Vorgärten dürfen bis zu 30 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedet werden.
 - Sichtschütrende Anlagen können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,00 m zugelassen werden. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin begründet werden und einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
 - Freie Grundstücksflächen sind im Bereich der Vorgärten als Grünflächen zu gestalten.



Zeichenerklärung							
Topographische Erläuterungen				Festsetzungen des Bebauungsplans gemäß § 9 BauGB			
Gebäudebestand	Grenzeinrichtungen	Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linien, -grenzen	Verkehrsflächen	Flächen für ...	Sonstige Festsetzungen
Kirche Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude	mit Grenzzeichen vermarkter Grenzpunkt Gemeindegrenze Flurgrenze Eigentumsgrenze Grenze von Nutzungsarten Hecke Zaun Mauer geplante Flurstücksgrenze	WR Kleinsiedlungsgebiete WR Reine Wohngebiete Allgemeine Wohngebiete Besondere Wohngebiete	0,4 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze Zahl der Vollgeschosse, zwingend Höhe baulicher Anlagen Flachdach Satteldach Dachneigung SD 47°-50° Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	O offene Bauweise E geschlossene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig Baulinie Baugrenze Hauptfirsttrichtung verbindlich; Gebäudeumrisse nachrichtlich	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung öffentliche Parkfläche Fuß- u. Radweg Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Sichtdreiecke, von jeglicher Bebauung und Aufwuchs ab 70 cm über Fahrbahnoberkante freihalten. Stellplätze Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	Flächen für den Gemeinbedarf Flächen für Versorgungsanlagen Parkanlage Spielplatz Grünflächen u.ä. öffentliche Grünflächen Bäume zu pflanzen Bäume zu erhalten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern Verkehrsgrün	Grenze Änderungsbereich Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abstandslinie von Gewerbe bzw. Industriebetrieben zu Wohnbereichen (unzulässige Betriebsarten; siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) Hauptversorgungsleitungen oberirdisch unterirdisch Trafostation Fläche für Versorgungsanlagen

Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 21.12.1993 beschlossen. Emsdetten, den 09.01.1995 gez. Meyer zu Altenschildesche Bürgermeisterin	Diese Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.06.1994 bis 07.07.1994 öffentlich ausliegen. Emsdetten, den 09.01.1995 Der Stadtdirektor In Vertretung gez. Buschmeyer L.S. Techn. Beigeordneter	Diese Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB vom Rat der Stadt Emsdetten am 20.09.1994 als Satzung beschlossen. Emsdetten, den 09.01.1995 gez. Meyer zu Altenschildesche Bürgermeisterin gez. Körtmüller Ratsmitglied gez. Wälte Schriftführer	Diese Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom Az.: genehmigt worden. Laut Verfügung vom Az.: wird die Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht. Münster, den Der Regierungspräsident im Auftrage: Oberregierungsbaurat	Die Erteilung der Genehmigung dieser Änderung des Bebauungsplanes – Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu dieser Änderung des Bebauungsplanes – wurde gemäß § 12 BauGB am 21.10.1994 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist die Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten. Die Änderung des Bebauungsplanes liegt mit der dazugehörigen Begründung öffentlich aus. Emsdetten, den 09.01.1995 gez. Meyer zu Altenschildesche Bürgermeisterin
---	--	--	--	---

Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
Dez.: III-61/Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 52
„Hof Niesmann“
6. Änderung

Flur: 60 u. 65 Maßstab: 1 : 1.000

Zu diesem B-Plan gehören:
– Teil II = Textliche Festsetzungen
– Begründung

Aufgestellt:
Emsdetten, den 14.03.1994
In Vertretung:

gez. Buschmeyer L.S.
Techn. Beigeordneter

- Rechtsgrundlagen:**
- Die einschlägigen Bestimmungen des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 - § 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 24. November 1992 (GV NW S. 467).
 - Die einschlägigen Bestimmungen der BauN VO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
 - §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. April 1992 (GV NW S. 124).
 - Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).