

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Bebauungsplan Nr.52 „Hof Niesmann“

#### 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. Im Allgemeinen Wohngebiet südlich der Goethestraße sind im Erdgeschoss nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.
- 1.4. Nebenanlagen im Sinne des § 14 I BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn die beabsichtigte Kleintierhaltung dies nach ihrer Art erfordert.
- 1.5. Garagen und Stellplätze dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen untergebracht werden.  
Vor Garagen ist ein Stellplatz von mind. 5,00 m Tiefe vorzusehen.

#### 2. ) Gestaltung

- 2.1. Außenliegende Bauteile sind mit unglasierten Vormauersteinen der Grundfarben rot oder weiss bis sandfarben 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn sie eine Gruppe von mindestens drei Gebäuden oder ein Einzelvorhaben im Anschluss an eine solche Gruppe betreffen.
- 2.3. Flachdächer, die fremder Einsicht nicht entzogen sind, müssen bekieset werden.
- 2.4. An der Traufe und am Ortgang sind nur konstruktiv notwendige Dachüberstände zulässig. Ortgang max. 50 cm, Traufe max. 80 cm einschliesslich Dachrinne.
- 2.5. Bei Um- und Anbauten sind die vorhandenen Materialien und Dachneigungen auch weiterhin anzuwenden.
- 2.6. 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.

- 2.7. 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.

- 2.8. 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  |
| Zweigeschossig | max. 6,0 m | max. 10,50 m |

- 2.9. Dachgauben sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

### 3.) Sonstiges

- 3.1. Vorgärten dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden.
- 3.2. Sichtschützende Anlagen können ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 2,- m zugelassen werden. 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.
- 3.4. Sichtdreiecke sind von Einfriedigungen und Grünanlagen über 70 cm Höhe, gemessen von der Oberfläche des Gehweges, freizuhalten.
- 3.5. Die im Plan dargestellte Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen hat nur nachrichtliche Bedeutung. Die endgültige Festlegung der Masse für Gehwege, Fahrbahnen, Parkspuren und Grünstreifen erfolgt auf der Grundlage dieses Planes.

## B e k a n n t m a c h u n g

- Betr.:
6. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 51 "Prenger-Berninghoff"
  2. vereinfachte Änderung der Bebauungspläne Nr. 52  
"Hof Niesmann" und Nr. 53 "Lerchenfeld"
  3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 54 "Niesmanns Esch"
  4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 55 "Brookweg"
- 

Der Rat der Stadt Emsdetten hat in seiner Sitzung am 16. Februar 1982 die vereinfachten Änderungen der o.g. Bebauungspläne gemäß § 13 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGB1 I S. 341) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGB1. I S. 2256, 3617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGB1 I S. 949) aufgrund der §§ 4 und 28 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1979 (GV NW 1979, S. 594/SGV NW 2023) beschlossen.

Durch die Änderungen werden die textl. Festsetzungen der Pkt. 1.4 bei den Bebauungsplänen Nr. 51 "Prenger-Berninghoff" und Nr. 52 "Hof Niesmann" und Pkt. 1.3 der Bebauungspläne Nr. 53 "Lerchenfeld", Nr. 54 "Niesmanns Esch" und Nr. 55 "Brookweg" jeweils ergänzt um die Ausnahmeregelung, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind, wenn die beabsichtigte Kleintierhaltung dies nach ihrer Art erfordert.

Die vereinfachten Änderungen der o.g. Bebauungspläne werden hiermit gemäß § 12 BBauG vom 23. Juni 1960 (BGB1 I S. 341) in der Neufassung vom 18. August 1976 (BGB1. I S. 2256, 3617); zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGB1 I S. 949) in Verbindung mit § 24 der Hauptsatzung der Stadt Emsdetten vom 27. März 1980 öffentlich bekanntgemacht.

Mit dieser Bekanntmachung werden die vereinfachten Änderungen der Bebauungspläne rechtsverbindlich.

## Bebauungsplan Nr. 52 "Hof Niesmann", 6. Änderung

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Planungsrechtlich:

- 1.1 Im reinen Wohngebiet sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
- 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 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).

#### 2. Bauordnungsrechtlich:

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

- 2.1 Außenliegende Bauteile sind mit unglasierten Vormauersteinen der Grundfarben rot oder weiß bis Sandfarben zu verblenden.  
Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Brüstungen und Ausfachungen sind außerdem Beton, unpolierte Natursteine und Holzverschalungen zulässig.
  - 2.2 Geneigte Dächer sind mit schieferfarbenem Dachmaterial einzudecken.  
Ausnahmen sind zulässig, wenn sie eine Gruppe von mindestens drei Gebäuden oder ein Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe betreffen.
  - 2.3 An der Traufe und am Ortgang sind nur konstruktiv notwendige Dachüberstände zulässig. Ortgang maximal 50 cm, Traufe maximal 80 cm einschließlich Dachrinne.
  - 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 sie eine Gruppe von mindestens drei Gebäuden oder ein Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe betreffen.
  - 2.6 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.
  - 2.7 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 |
- 2.8 Dachgauben sind nur ausnahmsweise zulässig. Sie dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
  - 3.0 Vorgärten dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedet werden.

- 3.1 **Sichtschützende 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.**
- 3.2 **Freie Grundstücksflächen sind im Bereich der Vorgärten als Grünflächen zu gestalten.**