

Bebauungsplan Nr. 85 "Silberweg/Erzweg" der Stadt Emsdetten

Teil II - Textliche 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. BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I. S. 622).
3. § 81 BauO NW 1984 in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Juni 1984 (GV NW S. 419, SGV NW S. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1992 (GV NW S. 432).
4. Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO 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).
5. §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 13. August 1984 (GV NW S. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 1991 (GV NW S. 214).
6. Planzeichenverordnung 1990 vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58).

II. Nutzungen

1. Die im Plan festgesetzte GRZ darf im "Allgemeinen" und "Reinen" Wohngebiet nicht überschritten werden.
§ 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO findet keine Anwendung.
2. Im "Allgemeinen" und "Reinen" Wohngebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist bis zu 50 % der Abmessung der Nebenanlage gestattet, wenn diese unmittelbar in Zusammenhang mit dem Hauptgebäude errichtet wird. Eine artgerechte Kleintierhaltung ist Begründung für eine Ausnahme dieser einschränkenden Festsetzung.
3. Im Mischgebiet und "Reinen Wohngebieten" sind max. 4 Wohnungen je Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
4. Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht gestattet (§ 1 Abs. 7 BauNVO).
5. Der Richtwert für zu schaffende Stellplätze ist mit 1,5 pro Wohneinheit anzunehmen, mindestens sind aber 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stellplatzbedarf für gewerbliche Nutzungen bleibt von dieser Bestimmung unberührt.

III. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Außenliegende Bauteile von Wohngebäuden 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. Die Dachneigung von Wohngebäuden ist, sofern im Plan nicht abweichend zwingend festgesetzt, bei
 - eingeschossigen Gebäuden mit 45° - 50° und bei
 - zweigeschossigen Gebäuden mit max. 35° auszuführen.Für Pultdächer, Nebendächer, Walme, Krüppelwalme und Dächer auf Nebenanlagen sind abweichende Neigungen zulässig.
3. Die Eingangshöhe bei Wohngebäuden (OKF - EG) ist mit mind. 15 cm und höchstens 50 cm über Oberkante der Randeinfassung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzunehmen. Bei aneinander gebauten Gebäuden sind die Eingangshöhen, Traufhöhen und Dachneigungen abzustimmen und anzupassen.
4. Bei eingeschossigen Wohngebäuden darf der Drempel eine Höhe von 65 cm nicht überschreiten (gemessen an der Außenkante des Mauerwerks von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante mit der Dachhaut).
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.

Bei zweigeschossigen Wohngebäuden sind Drempel unzulässig.
5. Dachgauben dürfen in ihrer Länge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortsgang (Dachrand am Giebel) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
6. Ausnahmen sind zulässig
 - a) von der Dachform bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen.
 - b) von der Dachneigung und/oder der Dachform bei Hauptgebäuden, wenn dies für eine Hausgruppe von mind. 3 Einheiten vorgesehen ist oder bei Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe. Einzelvorhaben müssen auf die Gruppe abgestimmt sein.
 - c) von der Firstrichtung unter den Voraussetzungen wie zu b).
 - d) von der Geschoßzahl unter den Voraussetzungen wie zu b).
7. Vorgärten der Wohngrundstücke dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden. Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm sind zulässig.
8. Sichtschützende Anlagen bei Wohngrundstücken 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 0,50 m Abstand von der Verkehrsfläche haben.
9. Wände von Garagen und Nebenanlagen müssen ebenfalls von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten und begrünt werden.
10. Sichtdreiecke müssen von baulichen Anlagen und sichtbehindernden Aufwuchs über 80 cm Höhe freigehalten werden.
11. Werbeanlagen sind nur unmittelbar an der Stätte der Leistung zulässig.

IV. Landschaftspflegerische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Die vorhandenen Hecken, Baumbestände und Windschutzstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Soweit Abgänge zu erkennen sind, sind diese durch gleiche Pflanzenarten zu ersetzen.
2. Für Bepflanzungsmaßnahmen sind nur standortgerechte heimische Laubgehölze der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. Auf je 150 qm ist ein Laubbaum zu pflanzen, die Pflanzdichte für Sträucher beträgt 1 Stück/qm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.
3. Auf jedem Grundstück ist pro angefangene 500 qm Grundstücksgröße mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (siehe nachstehende Pflanzliste) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
4. Grundstückseinfriedigungen an reinen Wohngrundstücken sind zumindest entlang einer Grenze als Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu erstellen (siehe nachstehende Pflanzliste).
5. Garagenzufahrten und nicht überdachte Abstellflächen auf Wohngrundstücken sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
6. Die öffentlichen Verkehrsstrassen sind mit einheimischen hochstämmigen Bäumen zu versehen. Ihr Abstand darf max. 25 m betragen.

Pflanzliste zu Nr. 2 + 3:

Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Moorbirke, Rotbuche, Hainbuche, Linde, Ahorn, Weide, Esche, Espe, etc..

Pflanzliste zu Nr. 2 + 4:

Hainbuche, Haselnuß, Schlehe, Weißdorn, Salweide, Faulbaum, Roter Hartriegel, Wasser-Schneeball, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Himbeere, Brombeere, etc..

V. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1. Im "Allgemeinen Wohngebiet" und im Mischgebiet sind innerhalb der lärmbelasteten Bereiche - im Plan gekennzeichnet durch Isophonlinien nach Gutachten - Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen in Wohngebäuden minimal mit Fenstern und Außentüren der Schallschutzklasse I = 25 dB (A) Mindestdämmmaß auszustatten.
2. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, daß der notwendige Schallschutz durch andere Maßnahmen sichergestellt ist.
3. Auf die entlang der Borghorster Straße (L 590) festgesetzte Lärmschutzanlage kann ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn sie durch Gebäude oder Gebäudeteile mindestens gleichwertig ersetzt wird und keine Unterbrechung im Anschluß an benachbarte Anlagen erfährt. Aneinanderstoßende Teilstücke sind in Form und Materialien aufeinander abzustimmen.