

- E N T W U R F -

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 85 „Silberweg / Erzweg“, 4. Änderung

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253).
4. Landesbauordnung NRW (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW. S. 256/ SGV. NW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439/ SGV. NW 2129).
5. Gemeindeordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NW S. 245).

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Traufhöhe darf 4,20 m gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstückseingrenzung zur nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 2.2 Die Sockelhöhe (OK Erdgeschoss-Fußboden) darf 0,50 m gemessen von der mittleren Höhenlage der Grundstücksgrenze zur nächstgelegenen Erschließungsstraße nicht überschreiten.

3. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare Flächen

- 3.1 Die im Plan festgesetzte GRZ darf nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO findet keine Anwendung.
- 3.2 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO auf den Grundstücksflächen westlich der Baugrenze und ihrer Verlängerung nicht zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten

- 4.1 Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

- 5.1 Die Dächer der Hauptbaukörper sind mit Satteldächern sowie einer Dachneigung zwischen 42° und 48° auszubilden.
- 5.2 Geneigte Dächer sind mit Dachpfannen (Dachziegeln, Dachsteinen), Schiefer oder Schindeln einzudecken. Begrünte Dachflächen, Solarkollektoren, Glasflächen bleiben hiervon ausgenommen.
- 5.3 Zulässig sind nur rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene bis schwarze Dacheindeckungen. Ausnahmen für Dachbegrünungen, Wintergärten oder untergeordnete Bauteile sind zulässig.
- 5.4 Die Gesamtbreite von Nebengiebeln, Zwerchgiebeln, Dachaufbauten und -einschnitten darf maximal die Hälfte der Traufbreiten der zugehörigen Dachflächen betragen. Diese müssen vom Ortgang (Dachrand am Giebel) einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- 5.5 Die Außenwandflächen der Gebäude sind in Verblend- bzw. Sichtmauerwerk, Putz oder Holz zu erstellen. Für untergeordnete Teilflächen insbesondere im Bereich der Giebel, Brüstungen, Balkone, Stützen, Vordächer und Gesimse dürfen andere Materialien verwendet werden.
- 5.6 Geschlossene Garagen sind in Material und Farbe entsprechend den zugehörigen Hauptgebäuden zu gestalten.
- 5.7 Drepel dürfen eine Höhe von 0,65 m nicht überschreiten (gemessen an der Außenkante des Mauerwerks von der Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante mit der Dachhaut).
- 5.8 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur als Hecke (z.B. Hainbuche) zulässig. Ergänzend zu diesen Heckenpflanzungen sind Zäune zulässig, wenn diese in die Hecke integriert oder grundstückseitig hinter der Hecke errichtet werden.

6. Bepflanzungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Auf den privaten Grundstücksflächen ist jeweils ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (z. B. Stieleiche, Traubeneiche, Sandbirke, Moorbirke, Rotbuche, Hainbuche, Linde, Ahorn, Weise, Esche, Espe) fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Entdeckung ist der Stadt Emsdetten oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege, unverzüglich anzuzeigen. Die Entdeckungsstelle ist drei Werktage nach einer mündlichen, eine Woche nach einer schriftlichen Anzeige unverändert zu erhalten.

Mit Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Silberweg/Erzweg“ werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes überlagert.