

**Bebauungsplan Nr. 120 "Alt-Hanfelde" (1. Abschnitt) 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. Maß der Nutzung: (§ 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO)**

1. Die im Plan festgesetzte GRZ darf nicht überschritten werden. § 19 Abs. 4 Satz 2 der BauNVO findet keine Anwendung.
2. Nebenanlagen sind 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 von dieser Festsetzung.

**III. Gestaltung: (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

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.
3. Bei 2-geschossiger Gebäuden darf die Dachneigung max. 35 ° betragen.
4. 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.
5. 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.

6. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Drempelel unzulässig.

Bei eingeschossigen Gebäuden darf der Drempelel eine Höhe von 65 cm nicht überschreiten (gemessen an der Außenkante des Mauerwerks von Oberkante Rohdecke bis zur Schnittkante des 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.

7. Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang (s. Pkt. II.4) einen Abstand von mind. 1,50 m einhalten.
8. Vorgärten dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden. Sockel bis zu einer Höhe von 40 cm sind zulässig.
9. Sichtschützende Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m im Vorgartenbereich zulässig. Sie müssen zru öffentlichen Verkehrsfläche hin begrünt werden. Geschlossene Wände müssen aus diesem Grund 0,50 m Abstand von der Verkehrsfläche haben.
10. Wände von Garagen und Nebenanlagen müssen ebenfalls von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m einhalten.

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

1. Auf jedem Wohngrundstück ist pro angefangene 500 qm mindestens ein hochstämmiger einheimischer Laubbaum (s. nachstehende Pflanzliste) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.
2. Grundstückseinfriedigungen sind zumindest entlang einer Grenze als Hecke aus standortgerechten Gehölzen zu erstellen (s. nachstehende Pflanzliste).
3. Garagenzufahrten und nicht überdachte Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.
4. Die öffentlichen Verkehrstrassen sind mit einheimischen hochstämmigen Bäumen zu versehen. Ihr Abstand darf max. 25 m betragen.

Pflanzliste zu Nr. 1

z. B. Stieleiche, Buche, Esche, Espe, Schlehe, Linde, Ahorn, etc.

Pflanzliste zu Nr. 2

z. B. Hainbuche, Haselnuß, Schlehe, Weißdorn, Salweide, Birke, Eiche, etc.

#### V. Schallschutz:

1. Bei Wohngebäuden innerhalb der im Plan dargestellten lärmbelasteten Fläche sind die Fenster an Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen in der Schallschutzklasse I mit einem Mindestdämmwert von 20 dB (A) auszuführen.
2. Ausnahmen sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß der erforderliche Lärmschutz durch andere geeignete Maßnahmen sichergestellt ist.