

B-Plan 15B

Bebauungsplan Nr. 15 "Blumenstraße"  
 Teil II - Text  
 der Stadt Emsdetten

Rechtsgrundlagen:

- 1.) Die einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949).
- 2.) § 103 der BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96/SGV NW 232) zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV NW S. 122) in Verbindung mit § 9 (4) BBauG und § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV NW S. 433/SGV NW 231) zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.9.1979 (GV NW S. 648).
- 3.) Die einschlägigen Bestimmungen der BauNVO in der Neufassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763).
- 4.) §§ 4 und 28 der GO NW in der Neufassung vom 1.10.1979 (GV NW S. 594).
- 5.) Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21).

Sämtliche Rechtsgrundlagen gelten in der z.Zt. gültigen Fassung.

Neben den im Teil I - Planzeichnung - getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

Nutzung:

- 1.1 In Allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude mit mehr als zwei Wohnungen unzulässig.
- 1.2 In Allgemeinen Wohngebieten sind die nach der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht gestattet.
- 1.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in direkter Verbindung mit Garagen oder anderen Gebäuden erstellt werden.

- 1.4 Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen untergebracht werden.  
Vor Garagen ist jedoch ein Stellplatz von mind. 5,- m Tiefe vorzusehen.

Gestaltung:

- 2.1 Außenliegende Bauteile sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Hierbei sind die Farbtöne schwarz und blau nicht zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Früstungen und Ausfachungen sind außerdem Beton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzement-Schiefer und Holzverschalungen zulässig.
- 2.2 Ausnahmen von der im Plan festgesetzten Dachform sind für Nebenanlagen zulässig. Bei sonstigen Gebäuden sind von der im Plan vorgeschriebenen Dachneigung und Geschößzahl Ausnahmen zulässig, wenn diese Ausnahme eine Gruppe von mindestens drei Gebäuden oder den Einzelvorhaben im Anschluß an eine solche Gruppe betrifft. Es sind dann max. 2-Vollgeschosse zulässig.
- 2.3 Steildächer dürfen nicht mit grünem Dachmaterial eingedeckt werden. Flachdächer, die fremder Einsicht nicht entzogen sind, müssen bekieset werden.
- 2.4 Am Ortang (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.
- 2.5 Die Eingangshöhe (OKF-EG) 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 und Garagen sowie für deren Traufhöhen und Dachneigungen.
- 2.6 Drepel sind bei zweigeschossigen Gebäuden unzulässig. Bei

eingeschossigen Gebäuden darf der Drempe (gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette) eine Höhe von 40 cm nicht überschreiten. 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.

- 2.7 Dachgauben dürfen in ihrer Gesamtlänge 65 % der Trauflänge nicht überschreiten und müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

Sonstiges:

- 3.1 Vorgärten dürfen bis zu 50 cm hinter der vorderen Gebäudeflucht nicht eingefriedigt werden. Dies gilt nicht für Grundstücke, deren Vorgarten zum Parkamp, zum Grenzweg oder zur Blumenstraße orientiert ist.

- 3.2 Sichtschützende Anlagen sind bis zu einer Höhe von 2,- m zulässig. Sie müssen zur öffentl. Verkehrsfläche hin begrünt werden.

Geschlossene Wände müssen aus diesem Grund 0,75 m Abstand von der Verkehrsfläche haben.

Wände von Garagen und Nebenanlagen müssen ebenfalls von öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 0,75 m einhalten.

Ergänzung lt. Ratsbeschuß vom 26.5.1981

- 3.3 Alle Kamine, die auf den unmittelbar am Wald gelegenen Grundstücken errichtet werden, sind mit einer den einschlägigen Vorschriften entsprechenden Funkenflugsicherung auszustatten.