

Abschrift
Textliche Festsetzungen B-Plan Nr. 12 III „Elbersstraße“, 4. Änderung

Textliche Festsetzungen
Bebauungsplan Nr. 12 III „Elbersstraße“, 4. Änderung

1. Im Geltungsbereich der Änderung sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig (§ 1 (6) BauNVO).
2. Innerhalb der WA1-Fläche ist ausnahmsweise ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn dieses Geschoss mit geneigten Dachflächen ist (§ 16 Abs. 6 BauNVO).
3. Die Baulinie und Baugrenze dürfen bis zu einer max. Tiefe von 2 m durch Gebäudeteile überschritten werden (§ 23 (2 + 3) BauNVO).
4. Beim Bau einer Tiefgarage darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Tiefgarage und deren Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).
5. Das Dach der Tiefgarage ist, sofern es nicht überbaut oder durch Stellplätze genutzt wird, zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).
6. Werden ausschließlich oberirdische Stellplätze errichtet, sind diese wasserdurchlässig, z.B. mit breitfugigem Pflaster mit mehr als 25 % Fugenanteil, mit Rasengittersteinen, Schotterrassen o.ä. zu befestigen (§ 9 (1) 20 BauGB).
7. Bei oberirdischen Stellplätzen sind pro sechs errichtete Stellplätze ein Laubbaum oder vier Sträucher zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

Einschränkende Textliche Festsetzungen
2. Änderung Bebauungsplan Nr. 12 III „Elbersstraße“

Die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Vergnügungsstätten wie

- Nachbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows;
- Spielhallen, Spielkasinos Spielbanken;
- Sex-Kinos und Videokabinen;
- Bordelle, Dirnenwohnheime, Eros-Center
und jeweils ähnliche anlagen

Sind nur als Ausnahme zulässig. Es darf nur eine Anlage in der Größe von 10 % der erdgeschossigen gewerblichen Nutzfläche entstehen. Diese muss direkt von einer öffentlichen Verkehrsfläche erschlossen sein.

Bebauungsplan Nr. 12 III „Elbersstraße“ der Stadt Emsdetten

Teil II – Text

Rechtsgrundlagen:

1. Die einschlägigen Bestimmungen des BBauG in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256, 3617), 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(SVG 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).

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

Neben den im Teil I – Plan – getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

1. Nutzung:

- 1.1 In dem im Plan festgesetzten Kerngebiet sind Anlagen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 1, 2, 3, 4 und 6 der BauN VO zulässig.
- 1.2 Wohnungen nach § 7 Asylbewerberleistungsgesetz. 2 Nr. 7 der BauN VO sind oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- 1.3 Die in § 7 Abs. 3 BauN VO vorgesehenen Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.4 Im Festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 der BauN VO bezeichneten Anlagen unzulässig.
- 1.5 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet wie im Kerngebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauN VO nur zulässig, wenn sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und in das Hauptgebäude integriert sind. Dies gilt auch für Garagen, sofern solche über die im Plan festgesetzte Anzahl hinaus, errichtet werden. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig.

2. Gestaltung:

2.1 Höhen an Gebäuden

- 2.11 Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mit $\pm 0,00$ bis $+ 0,20$ m im Eingangsbereich zur öffentlichen Verkehrsfläche bezogen auf die Höhe der angrenzenden Gehwegkante, anzunehmen.
- 2.12 Die Drenpelhöhe darf bei festgesetzten Satteldächern maximal 1,00 m betragen (Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 29.4.1980: („Rohdecke bis Unterkante Fußpfette“).
- 2.13 Aneinandergrenzende Satteldächer müssen gleiche Traufhöhen haben.
- 2.14 Vordächer sind nur im Erdgeschossbereich zulässig. Sie sind mit einer Blende von 0,50 m Höhe auszubilden, die an benachbarte Vordachblenden lückenlos anschließen muss. Die lichte Höhe über Gehweg muss mindestens 3,00 m betragen. Sie dürfen maximal 1,20 m auskragen und müssen zur Fahrbahnkante bzw. vom Hochbord einen Abstand von mindestens 0,70 m einhalten.
- 2.15 Ausnahmen von der Drenpelhöhe sind zulässig, wenn bei festgesetzten Satteldächern die Bestimmung zu den Traufhöhen nach Punkt 2.13 beachtet wird. Bei Endgebäuden einer in sich geschlossenen Gebäudegruppe darf der zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Drenpel jedoch 1,00 m Höhe nicht überschreiten.
Ausnahmen von der gemeinsamen Traufhöhe sind zulässig, wenn mindestens eine Traufe einem der vorhandenen Nachbargebäude angepasst wird und der Straßengiebel gegenüber dem Nachbargebäude, dessen Traufhöhe nicht übernommen wird, um mindestens 50 cm versetzt ist.
Die Höhenangaben nach Punkt 2.11 bis 2.13 gelten nicht für Treppenhäuser und Fahrstuhlschächte.

2.2 Materialien

- 2.21 Außenliegende Wandflächen und Bauteile wie Stützen und Pfeiler sind mit Vormauersteinen zu verblenden. Sie sind in Form und Grundfarbe auf vorh. direkt angrenzende Nachbarbebauung abzustimmen.
- 2.22 Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Erker sind außerdem Sichtbeton, unpolierte Natursteine, Natur- oder Asbestzementschiefer, Holz oder Glas zulässig.
- 2.23 Seitliche Sichtschutzblenden an Balkone sind nach Punkt 2.21 auszubilden.
- 2.24 Steildächer sind als Giebeldächer ohne Abwalmung auszuführen.
- 2.25 Wird für die Dacheindeckung schieferfarbenes Material verwandt, können abweichend von Punkt 2.21 auch die Giebel ganz oder teilweise mit diesem Material verkleidet werden.
- 2.26 Ausnahmen von der im Plan festgesetzten Dachform sind zulässig bei Treppenhäusern und Fahrstuhlschächten, wenn diese unmittelbar an der Traufseite der Gebäude angeordnet sind und sie ein Pultdach mit gleicher Neigung wie das Hauptdach erhalten.

Von der im Plan festgesetzten Form des Satteldaches ist ferner eine Ausnahme zulässig, wenn zwei gegeneinandergesetzte Pultdächer entstehen und die Traufhöhen der unmittelbar angrenzenden Gebäude aufgenommen wird. Die Pultdächer sind in der festgesetzten Dachneigung auszuführen. Für Verbindungsdächer zwischen zwei Satteldächern sind Ausnahmen von der Firstrichtung und Dachneigung zulässig, wenn deren Dachflächen mindestens einen Abstand von 3,00 m vom Ortgang des Hauptdaches einhalten und mit ihrem First 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

2.3 Formgebung

- 2.31 Gewerblich genutzte Räume im Erdgeschoss müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin großflächig verglast sein. Der Mauerwerksanteil darf, bezogen auf die Gesamtansichtsfläche des Erdgeschosses, je Gebäude 20 % nicht überschreiten.
In den Ober- und Dachgeschossen muss der Öffnungsanteil mindestens 20 % der jeweiligen Fassadenfläche des Geschosses ausmachen.
- 2.32 Ausnahmen von Punkt 2.31 sind zulässig bei Hotels und Gaststätten im Erdgeschossbereich. Hier ist mindestens der Öffnungsteil gemäß Punkt 2.31 Satz 3 einzuhalten.
- 2.33 Dachüberstände bei Steildächern dürfen am Giebel maximal 0,20 m und an der Traufe maximal 0,30 m betragen. Dachüberstände bei Flachdächern sind nur im Bereich von Balkonen und Loggien zulässig.
- 2.34 Dachgauben dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten. Sie müssen vom Ortgang und untereinander einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten.
- 2.35 Dachgauben müssen allseitig von der Hauptdachfläche umschlossen sein. Sie sind im Farbton der Dachfläche einzudecken und seitlich zu verkleiden. Dies gilt bezüglich der Eindeckung nicht für Gauben mit Flachdächern.
- 2.36 Ausnahmen von Punkt 2.35 Satz 1 sind zulässig, wenn vertikal verlaufende Kanten von Öffnungen oder Bauteilen der darunterliegenden Geschosse durch die Gaube aufgenommen und weitergeführt werden.

3. Sonstiges:

- 3.1 Die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Fensterflächen im Erdgeschoss sind in Klarsichtglas auszuführen. Sie dürfen nicht durch Bekleben oder Anstrich undurchsichtig gemacht werden. Satz 1 gilt nicht für Hotels, Gaststätten und Wohnungen.
- 3.2 Warenautomaten dürfen gegenüber dem aufgehenden Mauerwerk nicht vorspringen.
- 3.3 Werbeanlagen sind unmittelbar mit dem Gebäude zu verbinden. Sie dürfen nur im Bereich des Erdgeschosses angebracht werden und die Oberkante der

möglichen Blende des Vordaches nicht überschreiten. Bei senkrecht zur Gebäudefront angeordneten Werbeanlagen dürfen diese gegenüber der äußeren Gebäudekante oder dem Vordach maximal 0,70 m auskragen. Es muss jedoch ein Abstand zur Fahrbahnkante von mindestens 0,70 m gewahrt werden. Eine Ausnahme von Satz 2 ist zulässig, wenn Werbeanlagen unmittelbar auf der Blende eines Vordaches montiert werden und diese die Oberkante der Blende eines direkt anschließenden Vordaches und die Oberkante der Fensterbrüstungen im 1. OG des zugehörigen Gebäudes nicht übersteigt.

- 3.4 Sichtschützende Anlagen sind bis zu 2,00 m Höhe gestattet, wenn sie zu öffentlichen Verkehrsflächen und gemeinschaftlichen Einrichtungen einen Abstand von 0,75 m haben und innerhalb dieser Abstandsfläche begrünt werden.

Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 25 November 1980 (§ 2 a (7) BBauG)

4. Schallschutzmaßnahmen

- 4.1 Die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind entsprechend nachstehender Ausführungen mit Schallschutzfenster zu versehen. Bei den zur Elbersstraße orientierten Fenstern ist die Schallschutzklasse 4 vorgeschrieben.
Bei den zur Rheiner Straße hin orientierten Fenstern ist die Schallschutzklasse 3 vorgeschrieben.
An den nordöstlichen Gebäudefronten sind Fenster der Schallschutzklasse 2 vorgeschrieben.
- 4.2 Bei neu zu errichteten Gebäuden, sowie bei Um- und Anbauten an bestehenden Gebäuden deren Grundstücke unmittelbar an die Elbersstraße angrenzen, sind die Grundrisse so zu gestalten, dass Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen keine für die Belüftung notwendigen Fenster erhalten, die zu den genannten lärmemittierenden Anlage orientiert sind.
- 4.3 Ausnahmen:
Ausnahmen von den Punkten 4.1 und 4.2 sind zulässig, wenn nachgewiesen ist, dass durch andere geeignete Maßnahmen der erforderliche Schallschutz gewährleistet ist.