

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 I "Lauge"
der Stadt Emsdetten
Teil II = Text

I. Rechtsgrundlagen:

1. §§ 2 - 10 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. I. S. 341)
2. § 4 der Ersten Durchführungsverordnung des BBauG
3. § 103 BauO NW
4. Vorschriften der BauNVO
5. §§ 4 und 28 GO NW

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

II. Festsetzungen:

- 1.) Alle Gebäude mit weniger als vier Geschossen sind mit Ziegeln zu verblenden. Aus der Fassade vor- oder rück-springende untergeordnete Bauteile können ausnahmsweise in anderen Materialien zugelassen werden.

1.1) Höhenentwicklung baulicher Anlagen:

Die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen sind bei Bebauung von Baulücken der direkten Nachbarbebauung anzugleichen.

Das gleiche gilt entsprechend bei freistehenden und aneinander gebauten Nebenanlagen.

Bei allen anderen Grundstücken ist die Sockelhöhe der Gebäude mit mindestens 15 cm und höchstens

50 cm über Oberkante der Randeinfassung der Gehwege anzunehmen.

Bei aneinander gebauten Hausgruppen sind die Geschosshöhen und die Dachform aufeinander abzustimmen.

Drempel sind nur bei eingeschossigen Gebäuden bis zu 40 cm Höhe zulässig.

2.) Dachneigung:

a) Eingeschossige Einzelhäuser Dachneigung 45 - 50°

b) Eingeschossige Gartenhofhäuser Flachdach

c) Zweigeschossige Gebäude Dachneigung 25 - 30°

d) Drei- und mehrgeschossige Gebäude Flachdach

Bei Hausgruppen - siehe Abs. 1.1 - ist die vorstehende Regelung nicht anzuwenden.

Bei Bebauung von Baulücken ist die Dachform und Firstrichtung eines der direkten Nachbargebäude vorgeschrieben. Dies gilt auch für Nebenanlagen.

3.) Die Freiflächen der Grundstücke der drei- und mehrgeschossigen Gebäude sind als offene Grünanlagen ohne Einfriedigung zu gestalten.

3.1) Garagen und Stellplätze:

Garagen und Stellplätze sind, soweit sie nicht auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden können, nur an den entsprechend ausgewiesenen Plätzen zulässig.

Vor Garagen ist ein Abstand von mindestens 5,-- m

zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

4.) Einfriedigungen:

Vorgartenflächen sind von Einfriedigungen freizuhalten.

4.1) Sichtschützende Anlagen:

Ausnahmsweise können sichtschützende Anlagen bis zu einer Höhe von 2,-- m zugelassen werden.

Sichtschützende Anlagen müssen zur Verkehrsfläche hin begrünt werden.

Mauern müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,50 m einhalten.

4.2) Freie Grundstücksflächen:

Freie Grundstücksflächen sind im Bereich der Vorgärten als Grünflächen zu gestalten. Die übrigen freien Grundstücksteile können als Grünfläche oder kleingärtnerisch genutzt werden.

Das Abstellen von Kraftfahrzeugen ist nur im notwendigen Umfang an eigens dafür bestimmten Stellen zulässig.

Innerhalb der Wohnbaugebiete dürfen Freiflächen weder zu gewerblichen- oder Werbezwecken, noch zum Abstellen und Lagern von Gegenständen aller Art genutzt werden.