

Teil 2 (Text)

Neben den in Teil 1 (Planzeichnung) getroffenen Festsetzungen gelten folgende Vorschriften:

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung:

In den Allgemeinen Wohngebieten nach §4 BauNVO sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Gemeinschaftliche Flächen innerhalb des Bebauungsplanes können bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl mit hinzugerechnet werden (§21a BauNVO), auch wenn sie nicht ausdrücklich festgesetzt sind.

2. Bauweise:

In dem Allgemeinen Wohngebiet mit der Fußnote 2 darf über dem obersten Vollgeschoß nur *ein* weiteres Geschoß errichtet werden, dabei darf es eine Höhe von mehr als 2,30 m auf höchstens zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen ("Pulldachgeschoß", s. a. u.). Die Ermittlung erfolgt entsprechend § 2 Abs. 5 Satz 4 BauO NW.

3. Private Verkehrsflächen

Die festgesetzten privaten Verkehrsflächen beinhalten ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger. Für Arbeiten an den Leitungen sind die Flächen allgemein befahrbar.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze:

Nebenanlagen gemäß §14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dagegen sind Garagen, Tiefgaragen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. In diesen gesondert ausgewiesenen Bereichen darf die Grundfläche der betreffenden Anlage bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 betragen (§ 19 Abs.4 BauNVO).

Im Bereich der zulässigen Hochterrassen darf die Oberkante des Fertigbodens maximal 1,20 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

5. Bepflanzungen:

Die Pflanzgebote sind mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu erfüllen. Ebenso sind nicht überbaute Tiefgaragendächer zu bepflanzen.

6. Maß des Stellplatzbedarfes:

Im Bereich des Bebauungsplanes sind mindestens 1,2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

7. Besondere Umweltschutzmaßnahmen:

Die vorhandene Mauerseglerbrutkolonie im ehemaligen Kesselhaus am Brookweg ist bei Um- oder Neubaumaßnahmen an diesem Gebäude durch den Einsatz von Mauerniststeinen zu sichern.

Im Kronenbereich der vorhandenen drei Eichen am Brookweg sind Baumaßnahmen, die die Bäume schädigen, unzulässig. Ausschachtungen, Gründungen u. ä. sind 1 Woche vor Arbeitsbeginn beim Umweltschutzbeauftragten der Stadt Emsdetten anzukündigen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB  
i. V. mit § 86 BauONW (Gestaltungsvorschriften)

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Fußnote 1:

1.1 Materialien

Außenliegende Wandflächen sind mit Verblendmauerwerk zu bekleiden. Für untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Erker und vergleichbares sind außerdem andere Materialien zulässig. (Für das Verblendmauerwerk wird die Verwendung von roten bis rotbraunen Steinen empfohlen.)

1.2 Dachform

Gebäude mit einer Grundfläche über 50 m<sup>2</sup> sind mit geneigte Dachflächen als Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach bei einer Dachneigung von 35° bis 50° zu überdachen. Hiervon sind Ausnahmen zulässig, wenn an bestehende und zu erhaltende Bausubstanz angebaut wird. Die Firstrichtung bleibt freigestellt. (Für die Dachdeckung wird die Verwendung von roten, rotbraunen oder grauen Steinen empfohlen.)

1.3 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 3,00 m alle Einfriedungen höchstens 80 cm hoch sein. Sonstige Einfriedungen sind bis zu 2,00 m Höhe gestattet.

Für die Allgemeinen Wohngebiete mit der Fußnote 2:

2.1 Materialien

Außenliegende Wandflächen der Vollgeschosse sind mit rotbraunem Verblendmauerwerk zu bekleiden. Für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Balkone, Gesimse, Erker und vergleichbares sind außerdem andere Materialien zulässig. Die Materialwahl für ein darüberliegendes Geschoß ("Pulldachgeschoß") bleibt freigestellt.

2.2 Dachform

Vollgeschosse sind mit einer Dachneigung von 0° bis 18° zu bedachen. Ein ggfs. darüberliegendes Geschoß ist nur mit einem Pulldach bei einer Neigung von 8° bis 18° zulässig. Hiervon können Abweichungen gestattet werden, wenn an bestehende und zu erhaltende Bausubstanz an- oder umgebaut wird. Die Firstrichtung bleibt freigestellt.

2.3 Einfriedungen

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen bis zu einer Grundstückstiefe von 3,00 m undurchsichtige, feste Einfriedungen höchstens 150 cm hoch sein.

---

Hinweise

1. Altlasten

Die Altlastenentsorgung wird im Rahmen der Abbrucharbeiten der vorhandenen Fabrikgebäude durchgeführt. Sollten dennoch sich bei anschließenden Erdarbeiten auf dem Gelände Besonderheiten, z. B. in Form von Ölgeruch, Schlackeneinlagen etc. ergeben, ist eine Fachfirma hinzuzuziehen.

2. Regenwasserversickerung

Nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen ist von einer guten Versickerungsfähigkeit des Bodens (Feinsand) auszugehen. Für die befestigten Wege und gepflasterten Flächen wird daher eine regenwasserdurchlässige und -versickerungsfähige Konstruktion empfohlen.