

Bebauungsplan Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB / § 4, § 14 BauNVO)
 - 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Anlagen und Betriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 2.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Regenwasser ist, soweit der Boden es zulässt, an Ort und Stelle zu versickern und somit dem Wasserhaushalt wieder zuzuführen bzw. in den Vorfluter zu leiten.
3. Bepflanzung (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - 3.1 Auf den zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen südlich der Vorflut ist ein heckenartiges Gebüsch aus standortgerechten heimischen Gehölzen anzulegen (z.B. Pfaffenhütchen, Weiß- und Rotdorn, Feldahorn, Kornelkirsche).
 - 3.2 Auf den zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen ist die südlich an den Geltungsbereich angrenzende, vorhandene Gehölzstruktur von ca. 2 m Breite mit standortgerechten, heimischen Gehölzen mit lärm-minderndem Wert (z.B. Bergahorn, Stieleiche, Buche) zu ergänzen.
 - 3.3 Entlang der Erschließungsstraße ist eine einreihige Baumreihe durchgehend aus der gleichen standortgerechten, für den Straßenraum geeigneten Baumart im Abstand von 10 m zu pflanzen (z.B. Spitzahorn). Die Bäume sind 1 m von der befestigten Straßenfläche entfernt auf den Privatgrundstücken zu pflanzen.
 - 3.4 In den Privatgärten sind pro Grundstück je 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Hierbei sind alte Kultursorten wie z.B. Gollants Butterbirne, Westf. Glockenbirne und Dülmener Rosenapfel zu verwenden.
 - 3.5 Bei der Bepflanzung der privaten Grünfläche sind zu mindestens 90 % heimische Laubgehölze zu verwenden.
 - 3.6 Die Uferböschung des Vorfluters ist punktuell mit heimisch, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.
4. Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
 - 4.1 Hauseingänge, Toiletten, Garderoben und Küchen sind in Richtung der neuen Erschließungsstraße auszurichten.
5. Schallschutzmaßnahmen
 - 5.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr sind bei einer baulichen Errichtung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (Rolladenkästen, Lüftungen etc.) der Schallschutzklasse SSK 1 bzw. SSK 2 erforderlich. Die betroffenen Fassaden sind gekennzeichnet.
 - 5.2 Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten

der Schallschutzklasse SSK 1 bzw. SSK 2 vorzusehen. Die betroffenen Fassaden sind gekennzeichnet.

HINWEISE:

- 1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).
- 2) Es wird empfohlen, anfallendes Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern bzw. gemäß kommunaler Abwasserplanung dezentral abzuleiten.
- 3) Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988, Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.
- 4) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke eine Pflanzperiode nach Herstellung des Bauvorhabens durchzuführen.
- 5) An den Grundstücksausfahrten von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten ist bei der Anpflanzung von Sträuchern auf eine ausreichende Sicht zur Fahrbahn zu achten.
- 6) Die Standorte der Brücken sind variabel. Sie werden erst im Zuge der Erweiterung des Baugebietes um eine Fläche nördlich des Vorfluters festgelegt.
- 7) Zu beachten sind die Beschränkungen des Grundeigentums und besondere Pflichten der Mitglieder gem. § 30 der Verbandssatzung des Wasser- und Bodenverbandes Werse Drensteinfurt.

		Stadt Drensteinfurt -Bauamt-	
	Landsbergplatz 7 48317 Drensteinfurt	Bearbeiter:	
	Fon: 02508 / 995-0 Fax: 02508 / 995-166		
Maßstab:	Email: stadt@drensteinfurt.de	Stand:	
Wichtiger Hinweis: Dieser Planauszug dient ausschließlich zu Auskunftszwecken. Rechtsverbindlich sind nur die im Bauamt einsehbaren Originalpläne !			