

Bebauungsplan Nr. 2.08 "Röwenkamp"

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Breite der Baugrundstücke wird auf mindestens 10 m festgesetzt.

3. Mit Gehrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Ein privater Fußweg nördlich der Planstraße wird mit Gehrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer belastet, deren Flurstücke mit dieser Fläche eine gemeinsame Grenze haben.

4. Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und/oder auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig.

5. Abweichen von der Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Das Hauptgebäude ist auf der Baulinie zu bauen. Unwesentliche Gebäudeteile wie Kleingaragen und Wintergärten dürfen gegenüber der Baulinie zurückgesetzt werden. Die Breite der zurückgesetzten Gebäudeteile darf maximal der halben Breite des Hauptgebäudes entsprechen.

Hinweise

1. Denkmalschutzgesetz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o.ä.) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 DSchG die Entdeckung unverzüglich der Stadt und dem Westfälischen Museum für Archäologie anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kennzeichnung

1. Bergbau

Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder umgehen wird bzw. die für den Abbau von Steinkohle bestimmt sind.

Empfehlungen

1. Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) zu verwenden.

Satzung der Stadt Drensteinfurt über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.08 „Röwenkamp“

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.1999 aufgrund des § 86 Abs. 1 BauO NW vom 07.03.95 (GV NW S. 218), zuletzt geändert am 24.10.98 (GV NW S. 687) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung in der Bek. v. 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.99 (GV NW S. 386) folgende Satzung über die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.08 „Röwenkamp“ beschlossen:

1. Firstrichtung

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind **Haupt**firstrichtungen. Abweichungen für Nebenanlagen und Garagen sind zulässig.

2. Firsthöhe

In den Bereichen mit einer möglichen zweigeschossigen Bauweise (WA 2) wird die Firsthöhe auf max. 9,50 m begrenzt. Im Bereich WA 1 wird die maximale Firsthöhe auf 11 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittel der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

3. Traufhöhe

Die Traufhöhe wird in Gebieten mit zwingender Zweigeschossigkeit (WA 1) auf 4,5 bis 5,5 m festgesetzt. In Gebieten mit einer zulässigen Zweigeschossigkeit (WA 2) wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m festgesetzt. Gemessen wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der Sparrenoberkante und des derzeitigen gewachsenen Geländeniveaus im geometrischen Mittel der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

4. Sockelhöhe

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bei zwingend zweigeschossigen Gebäuden nicht höher als 0,8 m über der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe ist zunächst das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittel der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

5. Dachform/Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42-48° Grad zulässig. Krüppelwalmdächer sind außer im WA-1-Bereich auch für die Grundstücke, die der Baugebietseinfahrt von der Straße "Böcken" bis zum "Platz" liegen, unzulässig.

Dachauf- und Dachausbauten sind nur zulässig, wenn sie von mindestens 1,5 m breiten Dachflächen umgeben sind. Deren Summe der Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtlängte betragen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig. Dachüberstände dürfen traufseitig 0,60 m und am Ortsgang 0,40 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Balkone und Loggien sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig.

6. Dacheindeckung

Alle Dächer sind mit roten bis braunen Dachpfannen (Ziegeln oder Dachsteinen) einzudecken. Schiefer ist zulässig. Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig.

Begrünte Dächer, Glasdächer zur Solarenergienutzung und Dachflächenfenster sind zugelassen.

7. Gebäudegestaltung

Um langgestreckte Baukörper zu erhalten, sind Gebäude so zu gestalten, dass die Länge zur Breite des Gebäudes mindestens im Verhältnis 1,4 : 1 steht.

8. Außenwandflächen

- a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht-/Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun) aus Holz, (dunkellasiert oder lackiert) oder mit hellem Putz (ggf. weiß geschlemmt) auszuführen.
- b) Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil insgesamt), Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc. dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- c) Bei Doppelhäusern sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

9. Garagen

Für die Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandmaterialien der freistehenden Garagen gelten die Festsetzungen zum Hauptkörper sinngemäß. Die Neigung der Garagendächer ist der des Hauptgebäudes anzupassen. Bei aneinanderstehenden Garagen sind Traufhöhe, Dachform und Dachneigung anzupassen. Die Dachneigung wird auf 42-48° festgesetzt. Angebaute Garagen dürfen kein Flachdach erhalten.

10. Vorgärten/Einfriedigungen

- a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler – ausgenommen Sandsteinmauern und Ziegelmauern aus roten bzw. rotbraunen Ziegeln in einer max. Höhe von 0,5 m – nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken in einer max. Höhe von 0,8 m auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen in einer max. Höhe von 0,8 m zulässig.

- b) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrünende Holzkonstruktionen bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Der Sichtschutz ist unmittelbar am Freisitz zu errichten.
- c) Für die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird ein unversiegelter Ausbau empfohlen, insbesondere für Stellplätze und Garagenzufahrten.

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem

- a) Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen (außer bei Zugängen, Zufahrten) sind zu den Nachbargrundstücken jeweils 1 m breite Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgenommen sind die Grundstücksgrenzen im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche (Vorgärten), im Bereich von Grenzbebauungen sowie die bei Doppelhäusern durch die das Gebäude verlaufende Grundstücksgrenze.

- b) In diesem Grünstreifen ist eine Laubhecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das Nachbarrecht ist zu berücksichtigen.
- c) Zusätzlich sind je angefangene 200 qm der Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Baum 1. oder 2. Ordnung (heimisch und standortgerechte Gehölze z.B. Eberesche, Rosskastanie, Zierapfel oder Baumhasel) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Bereich, für den die Satzung gilt, ist im beiliegenden – im Maßstab verkleinerten – Auszug aus dem Bebauungsplan kenntlich gemacht.

		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 !			