

Bebauungsplan Nr. 1.28 "Beckkamp"

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW

1) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

2) FIRSHÖHE / TRAUFHÖHE

Für die mögliche zweigeschossige Bauweise wird die maximale Firshöhe mit 9,5 m, die maximale Traufhöhe mit 4,2 m begrenzt. Bei Pultdächern darf die Traufkante der höheren Seite max. 7,5 m und bei der niedrigeren Seite max. 4,2 m betragen. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeneiveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauperänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

3) SOCKEL

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

4) AUSSENWANDFLÄCHEN

a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun), aus Holz (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder mit hellem Putz bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

b) Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil insgesamt, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

c) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

5) DACHFORM

Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit der festgesetzten Dachneigung (35 - 45°) zulässig. Ferner sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 12 - 18° zugelassen.

6) DACHEINDECKUNG

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

Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Begrünte Dächer und/oder Glasdächer zur Solarenergienutzung sind zulässig.

7) GARAGEN/ STELLPLÄTZE

a) Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 ° - 30 ° zu errichten.

b) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

8) VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Ziegelmauern und Trockenmauern in einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken in einer maximalen Höhe von 0,50 m auszuführen. Zäune zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

b) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig. Der Sichtschutz ist unmittelbar an dem Freisitz zu errichten.

c) Für die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird ein unversiegelter Ausbau empfohlen, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.

9) MÜLLTONNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

TEXT

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – unzulässig.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

b) Im Mischgebiet ist die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – unzulässig.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO

a) Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.

b) Garagen und sonstige Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und / oder Doppelhäusern sind pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgröße muss dann jedoch mindestens 380 qm betragen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestbreite der Grundstücke muss mindestens 11,0 m Frontbreite betragen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Die als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" festgesetzten Bereiche südlich der Waldkante sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

b) Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der "Waldfläche" wird eine Durchforstung mit Pflegeschnitten in den Hainbuchen- und Weißdornheckenbereichen und die Zusatzpflanzung von Stieleichen, Hainbuchen und Weißdorn festgesetzt.

c) Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Wiese" festgesetzten Bereiche werden als extensive Wiese mit Mulden entwickelt.

d) Für die mit dem Kürzel "M" versehenen Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage von temporär wasserführenden Kleingewässern mit einer Gesamtfläche von 1.100 qm
- Anpflanzung von Weiden (*Salix alba* / *Salix viminalis*) mit der Entwicklung zu Kopfweiden
- Entwicklung einer extensiven Wiese

Ausgenommen davon ist die entlang der östlichen Grenze festgesetzte Fläche zur Anpflanzung.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist pro 100 qm 1 Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen, damit eine angemessene Dichte an Gehölzen auf der Obstwiese gewährleistet ist.

b) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist entlang der östlichen Grenze eine Obstbaumreihe zu pflanzen.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzel-funde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Drensteinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

PFLANZGEBOT

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 Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

ALTLASTEN

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

BERGBAU

Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird (Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB).

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