

## **Bebauungsplan Nr. 1.32 „Am Heimstättenweg“**

### **Allgemeine Hinweise:**

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen ist unverbindlich.

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Plangebiet liegt im Bereich oberflächennaher Grubenbaue und wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist, gekennzeichnet.

Im Falle archäologischer Bodenfunde sind die Bauarbeiten einzustellen und das westfälische Museum für Archäologie in 48159 Münster unverzüglich zu benachrichtigen.

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Von der nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen baulichen Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehene Nutzung zu sportlichen Zwecken ausgeschlossen. Ebenso wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 und 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung als Gartenbaubetrieb und als Tankstelle nicht zugelassen. Die bauliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher generell unzulässig.

##### **1.2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind – soweit als Gebäude vorgesehen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

##### **1.3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)**

Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschossfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die im Bebauungsplan angegebenen Werte sind Maximalwerte, die durch Bemessung der überbaubaren Fläche eingeschränkt sein können. Garagen und Stellplätze sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen.

Zulässig ist ein Vollgeschoss, siehe dazu Planeinschrieb.

1.4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante Straßendecke liegen. Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe aus gemessen folgende Maße nicht überschreiten: Z= 1, Traufhöhe: 4,50 m, Firsthöhe 11,00 m. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit der Oberkante Dachhaut.

**2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

2.1. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen davon sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

2.2. Offene Bauweise

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO  
Zulässig ist dabei gemäß Planeinschrieb: 0=Offene Bauweise,

3. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 1,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht übersteigen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Verkehrsflächen sind in Bezug auf die Einteilung unverbindlich.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

6. Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur landschaftlichen Einbindung, zur Durchgrünung des Gebietes, zur Vernetzung ökologischer Strukturen und als Ausgleich zur Flächenversiegelung durch Überbauung sind an festgesetzten Stellen heimische Einzelbäume und Strauchgruppen zu pflanzen (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

Bei Bepflanzungen der festgesetzten Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 20 m<sup>2</sup> ein Gehölz entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume I. Ordnung

Fagus sylvatica	Buche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. und III. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze (außer stark wachsende Süßkirschen) gelten ebenfalls als Bäume II. Ordnung.

Apfelsorten: Trierer Weinapfel, Klarapfel, Gravensteiner, Rheinischer Winterrhanbour, Bohnapfel, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Schöner von Boskop, Jakob Fischer

Birnensorten: Gute Graue, Schweitzer Wasserbirne, Gute Luise, Gellerts Butterbirne

Kirschsorten: Große Prinzessin, Kassins Frühe, Hedelfinger

Pflaumensorten: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Nancey Mirabelle

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyma	Eingriffel, Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Aufgrund des Ratsbeschlusses wird folgendes ergänzt:

Zulässig sind weitere heimische Laubgehölze: 1. Ohrweide, 2. Hartriegel  
Für die Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sollte vor allem die Hainbuche vorgesehen werden.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

7. Äußere Gestaltung (§ 12 BauO NW)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig. Zulässig sind Putz- und Verblendbauten.

8. Dachform und Dachneigung (§ 12 BauO NW)

Die Dachneigung darf 35°-48° betragen. Einzelne Dachaufbauten sind bis maximal 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche zulässig.

9. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 47 BauO NW)

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Generell sind wasserdurchlässige Belagsarten zu bevorzugen.

10. Niederspannungsleitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

11. Außenantennen

Das Anbringen von mehr als einer Antenne je Wohneinheit und Grundstück ist unzulässig.

12. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb von Hecken oder im Gebäude angelegt werden.

13. Aufschüttungen

Aufschüttungen von mehr als 0,75 m gegenüber dem erschlossenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

14. Einfriedigungen (§ 10 BauONW)

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.

Als Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m,
- Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m.

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