

Bebauungsplan Nr. 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise gem. § 9 BauGB und BauNVO sowie für die Dachneigung und Firstrichtung gem. § 86 BauO NW (hinweislich) gelten folgende Festsetzungen / Bauvorschriften:

Baugebiet	GRZ	Geschos- sigkeit	Bauweise	Firsthöhe maximal		Dachneigung	
				Satteldach	Pulldach	Satteldach	Pulldach
WA 1	0,4	II	ED	9,5 m	7,5 m	40 – 48	7 – 12
WA 2	0,4	II	DH	9,5 m	7,5 m	40 – 48	7 – 12
WA 3	0,4	II zwingend	DH	11,0 m	7,5 m	30 – 38	7 – 12
WA 4	0,4	II zwingend	DH	11,0 m	7,5 m	38 – 45	7 – 12
WA 5	0,4	II zwingend	o	11,0 m	7,5 m	30 – 38	7 – 12

(Anmerkung: In der digitalisierten Fassung sind die Festsetzungen in die Nutzungsschablonen übernommen)

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

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.

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

a) Garagen und Nebenanlagen über 30 cbm sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür festgesetzten Bereichen (z.B. GA/CA/ST) oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen / gartenseitigen Baugrenze um max. 3,0 m ist zulässig, wenn bei Doppelhäusern ein seitlicher Hauszugang erforderlich wird.

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. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauGB

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist in Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern unzulässig.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen sind pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reiheneinheit) max. zwei Wohneinheiten zulässig.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

a) in dem als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereich werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr und den Bolzplatz bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum

- vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fernstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse SSK 1 bzw. SSK 2 (Rolladenkästen, Lüftungen etc.) erforderlich.
- b) 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.
 - c) Die betroffenen Bereiche der Wohnbebauung sind mit der jeweiligen Schallschutzklasse im Bebauungsplan gekennzeichnet.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- b) Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- c) Auf größeren Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- d) Die Grundsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Festsetzungen gem. § 86 BauONW hinweislich

1) Stellung baulicher Anlagen

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

2) Firsthöhe

Für die möglich zweigeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,5 m für die zwingend zweigeschossige Bauweise mit 11,0 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanungen der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen 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, Sturze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- c) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

5) **Dachform**

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit der in dem Textteil (Festsetzung Nr. 1) festgesetzten Dachneigung zulässig. Ferner bei zweigeschossiger Bauweise Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 bis 12 Grad.

6) **Dacheindeckung**

Alle Dächer sind mit roten bis braunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Schiefer ist ebenfalls zulässig. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Begrünte Dächer und 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 Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler – ausgenommen Trockenmauern in einer maximalen Höhe von 0,50 m – nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteine oder in Form lebender Hecken in einer maximalen Höhe von 0,50 m auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m auszuführen. Zäune 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 den Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen.

Hinweise

Denkmäler

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 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 Baufertigstellung durchzuführen.

Bergbau

Das Plangebiet liegt über einem aus Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld. Das Plangebiet wird entsprechend gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

Lärmschutz

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung durch den Bolzplatz ist den Bauherren des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (Nahversorgungseinrichtung) zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

Gewässer

Die Gestaltung des Gewässers Nr. 602/272 ist gem. § 30 der Verbandssatzung mit dem Wasser- und Bodenverband „Werse-Drensteinfurt“ rechtzeitig abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Teilung von Grundstücken im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ gemäß Satzung der Stadt Drensteinfurt vom 23.06.1998 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Drensteinfurt bedarf.

		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 Auskunftszwecken. Rechtsverbindlich sind nur die im Bauamt einsehbaren Originalpläne !			