Bebauungsplan Nr. 2.01 „Ameke-Süd“

Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Die äußeren Sichtflächen der Gebäude dürfen nur aus dunkelbraunem bis rotem Verblendmauerwerk gestaltet werden.

2. Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend.

3. Dachaufbauten sind nicht gestattet. Bei Häusern mit einer Dachneigung von 45-48° sind Dachgauben gestattet. Ihre Länge darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

4. Drempel sind bei eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 45 – 48° mit einer Höhe bis zu 60 cm, im übrigen nur bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

5. Zur Dacheindeckung sind nur Ton- oder Betonziegel oder Schiefer in dunklen Farbtönen gestattet.

6. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

7. Freistehende Garagen sind nur mit Flachdach zulässig. Garagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind in Dachform, Höhe und Material einander anzupassen.

8. Kellergaragen sind nur zulässig, sofern ihre Zufahrten keine Einschnitte in die Vorgartenflächen erfordern.

9. Die Vorgartenflächen sind unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch zu gestalten. Sie sind zum öffentlichen Verkehrsraum mit Rasenkantensteinen abzugrenzen und bis zur Höhe der Baulinie hin offen zu halten. Verblend- oder Natursteinmauern ohne Aufsatz, Holzzäune oder Hecken in Höhe von höchstens 1,20 m sind erst von der Baulinien an zum rückwärtigen Grundstück und für die rückwärtige Grundstücks-begrenzung zulässig.

Bebauungsplan Nr. 2.01 “Ameke-Süd”, 1. Erweiterung

Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Die äußeren Sichtflächen der Gebäude dürfen nur aus dunkelbraunem bis rotem Verblendmauerwerk gestaltet werden.

2. Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist zwingend.

3. Dachaufbauten sind nicht gestattet. Bei Häusern mit einer Dachneigung von 45-48° sind Dachgauben gestattet. Ihre Länge darf 1/3 der Hauslänge nicht überschreiten.

4. Drempel sind bei eingeschossigen Häusern mit einer Dachneigung von 45 – 48° mit einer Höhe bis zu 60 cm, im übrigen nur bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig.

5. Zur Dacheindeckung sind nur Ton- oder Betonziegel oder Schiefer in dunklen Farbtönen gestattet.

6. Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird im Baugenehmigungsverfahren festgesetzt.

7. Freistehende Garagen sind nur mit Flachdach zulässig. Garagen mit gemeinsamer Grenzbebauung sind in Dachform, Höhe und Material einander anzupassen.

8. Kellergaragen sind nur zulässig, sofern ihre Zufahrten keine Einschnitte in die Vorgartenflächen erfordern.

9. Die Vorgartenflächen sind unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude gärtnerisch zu gestalten. Sie sind zum öffentlichen Verkehrsraum mit Rasenkantensteinen abzugrenzen und bis zur Höhe der Baulinie hin offen zu halten. Verblend- oder Natursteinmauern ohne Aufsatz, Holzzäune oder Hecken in Höhe von höchstens 1,20 m sind erst von der Baulinien an zum rückwärtigen Grundstück und für die rückwärtige Grundstücks-begrenzung zulässig.

HINWEISE

1. Gemäß § 178 BauGB wird ein Pflanzgebot beschlossen und als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen.
   Das Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Wohnhauses zu erfüllen.

2. Unter den Flächen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Bebauungsplan 2.01 „Ameke Süd“
6. Änderung und 2. Erweiterung

Festsetzungen gem. § 86 BauO NW (hinweislich)

AUßENWANDFLÄCHEN

1) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als dunkelbraunes bis rotes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser (natur, dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

   Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

DACHEINDECKUNG

2) Alle Dächer sind mit dunkelbraunen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und /oder energiesparende Dacheindeckungen (z.B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

DREMPEL

3) Die Drempelhöhe darf max. 60 cm betragen, gemessen von der Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenmauer.

SOCKEL

4) Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt vorgegeben.

TRAUFE

5) Die max. zulässige Traufhöhe der Gebäude darf 4,50 m, gemessen von Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes, nicht überschreiten.

TEXT

1) 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.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 9,50 m bezogen auf das derzeitige natürlich gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

3) entfällt

4) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO

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 unzulässig.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. 2 Doppelhaushälften) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
b) Die Grünsubstanzen 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.

Hinweise

Denkmäler

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 Stadt Drensteinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

Pflanzgebot

2) 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.

Altlasten

3) Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

Bergbau

4) Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

Auszug aus der

Satzung
der Stadt Drensteinfurt
über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzung)
für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.01
“Ameke Süd“ – 2. Erweiterung (und 6. Änderung)

1. **Firstrichtung**
   Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind Hauptfirstrichtungen. Abweichungen zu Nebenanlagen und Garagen sind zulässig.

2. **Firsthöhe**
   Die Firsthöhe wird auf max. 9,50 m begrenzt, Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittel der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach der Teilplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

3. **Traufhöhe**
   Die Traufhöhe wird auf max. 4,50 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden des Erdgeschosses bis zum Sparrenanspitzpunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks festgesetzt.

4. **Drempel**
   Die Drempelhöhe darf max. 0,60 m betragen, gemessen von der Rohdecke des letzten Vollgeschosses bis zum Sparrenanspitzpunkt mit der Außenmauer.

5. **Sockel**
   Die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens darf nicht höher als 0,50 m über Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittel der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach der Teilplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

6. **Dachneigung**
   Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 – 45° zulässig.

   Dachauf- und Dachausbauten sind zur zulässig, wenn sie von mindestens 1 m breiten Dachflächen umgeben sind. Deren Summe der Gesamtlänge darf nicht mehr als 50 % der gesamten Firstlänge betragen.

7. **Dacheindeckung**

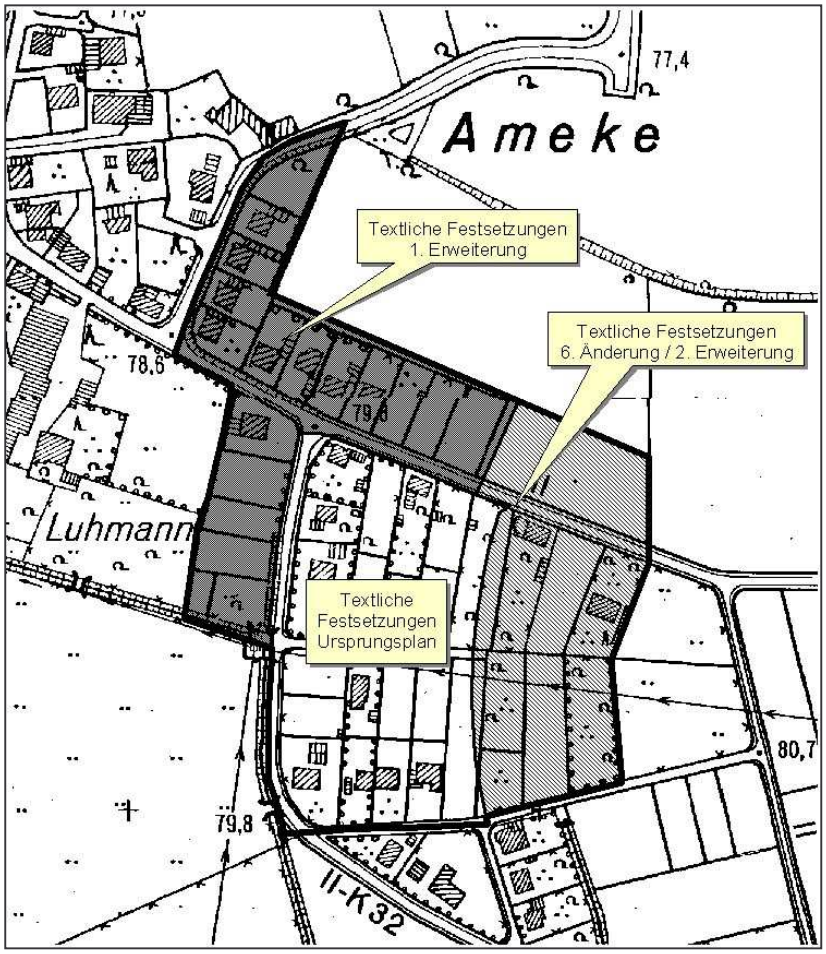
Alle Dächer sind mit dunkelbraunen bis anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn ökologische und/oder energiesparenden Dacheindeckungen (z. B. begrünte Dächer und Glasdächer zur Solarenergienutzung) nachgewiesen werden können.

8. **Außenwandflächen**

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als dunkelbraunes bis rotes Licht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert) aus Holz (Natur, dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putz- bzw. weißes Licht-/Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlemmt) auszuführen.

Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

Nachrichtlich:
Geltungsbereiche der Textlichen Festsetzungen:



Stadt Drensteinfurt
-Bauamt-

Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Fon: 02508 / 995-0
Fax: 02508 / 995-166

Email: stadt@drensteinfurt.de

Bearbeiter:

Maßstab:

Stand:

Wichtiger Hinweis: Dieser Planauszug dient ausschließlich zu Auskunftszwecken.
Rechtsverbindlich sind nur die im Bauamt einsehbaren Originalpläne !