

Bebauungsplan Nr. 3.07 „Im Breul „

TEXT

Festsetzungen gem. § 9 BauGB und Bau NVO

- 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. § 12 BauNVO
Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür festgesetzten Bereichen oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wenn sie in den Abstandsflächen nach § 6 Abs. 11 Satz 1 Ziffer 1 BauO NW errichtet werden.
- 3) Gem. § 12 (6) und 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB
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 und zur öffentlichen Fläche hin mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4) Gem. § 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
In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder gesamtes Doppelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 6) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse 1 gem. der VDI-Richtlinie 2719 in den Gebäude-seiten mit Sichtverbindung nach Norden und Osten zur Schallquelle Sportanlage und Bahn einzubauen.
- 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) 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.

Festsetzungen gem. § 86 BauONW (hinweislich)

1) Stellung baulicher Anlagen

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

2) Firsthöhe

Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,5 m begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt 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) 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 vorgegeben.

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 und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

5) Dachform

Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Ferner bei zweigeschossiger Bauweise Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 12°.

6) Dacheindeckung

Alle Dächer sind mit roten bis braunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Schiefer ist ebenfalls zulässig. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material 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 Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken in einer maximalen Höhe von 0,50 m auszuführen.
- 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.

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 des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung 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.

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