

# Bebauungsplan Nr. 1.18 „Dahlgasse“

## III TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### Schallschutz

1. Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG sind alle Allgemeinen Wohngebiete und das Mischgebiet im Planbereich als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festgesetzt.
2. Innerhalb dieser Flächen müssen bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 1 des VDI-Richtlinienentwurfs 2719 "Schalldämmung von Fenstern" mit einem Schallisolationsindex von 25 – 29 dB(A) eingebaut werden.

### Mischgebiet, gegliedert gem. § 1 (4) BauNVO

Das westlich der Dahlgasse gelegene Mischgebiet ist zum Schutz des östlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes gem. § 1 (4) BauNVO nach der Art der zulässigen Nutzung gegliedert.

Die zulässigen Versorgungseinrichtungen werden gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO dermaßen gegliedert, dass der Einzelhandel mit Lebensmittel-, Drogerie-, Textil-, Schuh-, Leder- und Elektrowaren der Unterhaltungselektronik ausgeschlossen ist.

### Ergänzung der textl. Festsetzungen für Pultdächer (12. Änderung vom 11.10.2006)

Dachneigung für Pultdächer 7 – 12 Grad; Traufkante der höheren Seite max. 7,5 m und der niedrigen Seite max. 4,2 m

## IV. Hinweise

Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie die Begrenzung der Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 9 Abs. 1-5 FStrG nicht (§ 9 Abs. 7 FStrG).

**Zusätzliche, textliche Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9(4) BBauG i.V.m. § 103 BauO NW für das besonders gekennzeichnete (schwarze Linie mit schwarzen Dreiecken im digitalen Plan) Allgemeine Wohngebiet "Am Erlebach"**

§ 1 entfällt

§ 2 entfällt

### § 3 Vorgartengestaltung

In den Vorgartenbereichen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden sowie zum benachbarten Vorgarten sind Einfriedigungen jeglicher Art mit Aus-

nahme von Rasenkantensteinen unzulässig, wenn nicht bei Süd- oder Westzugang zu den Gebäuden eine Einfriedigung als Sichtschutz erforderlich ist. In diesen Fällen sind nur Holzzäune oder geschnittene Hecken von Höchstens 1,80 m Höhe zulässig.

**§ 4** Bei eingeschossigen Häusern darf die Traufhöhe von 3,25 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoss Fußboden bis Sparrenanschnitt, in senkrechter Verlängerung der Verblendung, nicht überschritten werden.

**§ 5** Die Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf max. 0,50 m über dem Gehweg der zugeordneten Verkehrsanlage vor dem Gebäude liegen.

## **Bebauungsplan Nr. 1.18 „Dahlgasse“, 11. Änderung**

### **Textliche Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB)**

1. Der Bau von Garagen ist nur innerhalb der Baugrenzen gestattet. Für Garagen sind Flach- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°- 45°erlaubt.
2. Gartenwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten auf den Baugrundstücken sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen.
3. Für die Wohnhäuser sind Satteldächer mit Dachneigungen von 35°- 45°zulässig.
4. Die Firsthöhe wird als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes auf max. 9,50 m festgesetzt.  
Die Traufhöhe wird als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachhaut auf max. 4,50 m festgesetzt.
5. Die Oberkante Erdgeschoss-Rohboden darf nicht höher liegen als 0,50 m über Oberkante der fertigen Erschließungsanlage.
6. Fassaden sind auf Verblendmauerwerk herzustellen.
7. Die Einfriedung der Vorgärten ist nur mit Hecken bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

### **TEXTLICHE HINWEISE**

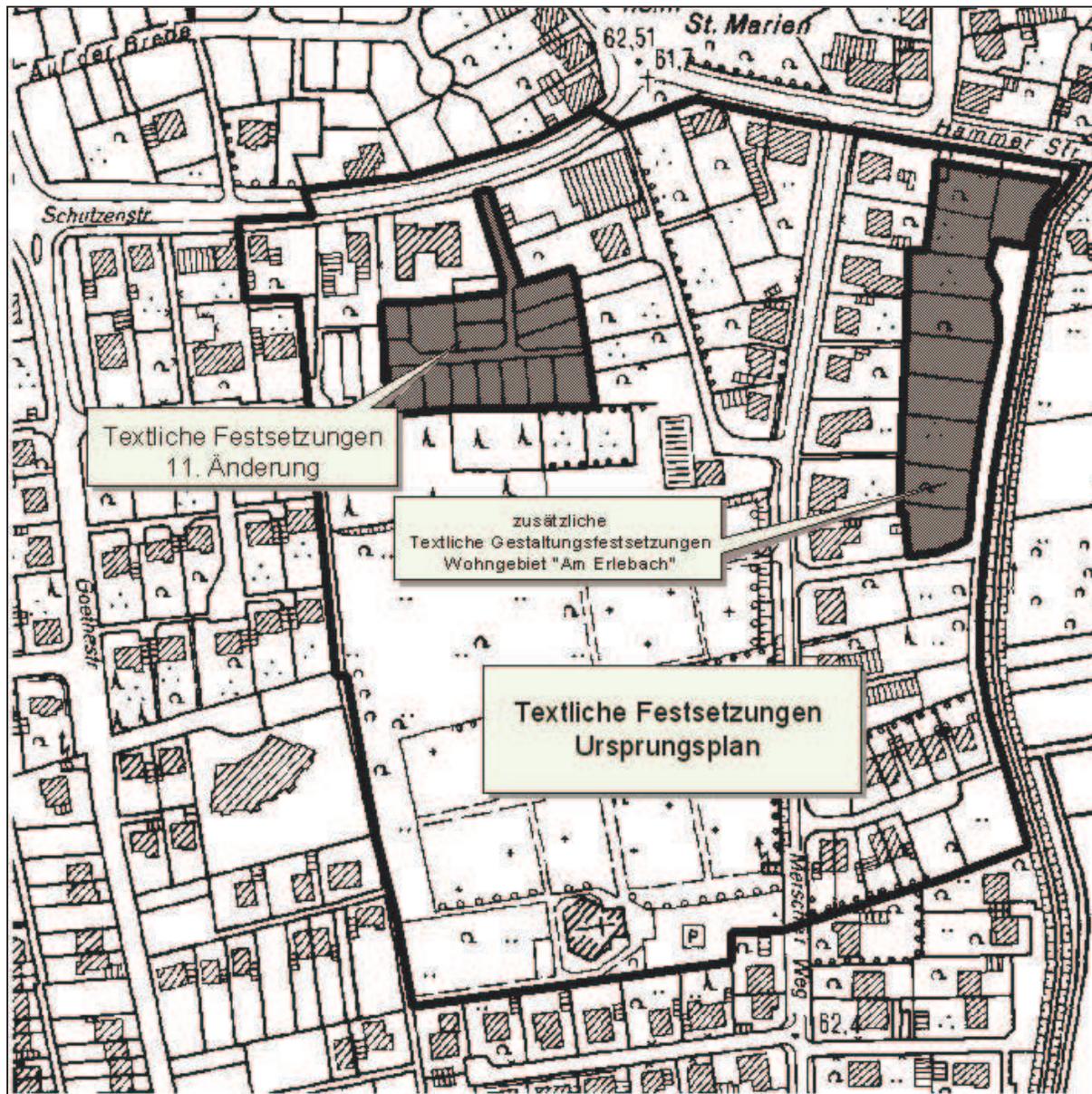
Das gesamte Plangebiet umfasst Flächen, unter denen der Bergbau umgeht und umgehen wird (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB), da es über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“ liegt.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15, 16 DSchG NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Drensteinfurt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Nach Aussage des Bodengutachtens können bei Erdbauarbeiten kleinere Nester mit Verunreinigungen oder auffällige Anschüttungen angetroffen werden. Bei Antreffen derartiger Verunreinigungen ist umgehend der Kreis Warendorf –**

Amt für Umweltschutz – zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu be-  
nachrichtigen.

Nachrichtlich: Geltungsbereiche der Textlichen Festsetzungen:



Stadt Drensteinfurt  
-Bauamt-

Landsbergplatz 7  
48317 Drensteinfurt

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

Maßstab:

Email: [stadt@drensteinfurt.de](mailto:stadt@drensteinfurt.de)

Bearbeiter:

Stand:

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