Bebauungsplan Nr. 1.21 ”Heester II”

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Lärmschutz

Im Plan sind eingetragen die von der Bundesbahn ausgehenden und vor der geplanten Bebauung bei Tag und Nacht zu erwartenden Lärmwerte.
Zulässig sind:
– in Schlafräumen (nachts) 25-30 dB(A)
– in Wohnräumen (bei Tag) 30-35 dB(A)
– in sonstigen Räumen 35-45 dB(A)
Es müssen deshalb im ganzen Plangebiet Schallschutzfenster eingebaut werden, deren Schalldämmmaß mindestens der Differenz zwischen dem Lärmwert außen und zulässigen Wert innen entspricht. Nach VDI-Norm 2719 „Schalldämmung von Fenstern“ besitzt ein Fenster der
Schallschutzklasse 1 ein Schalldämmmaß von 25-29
Schallschutzklasse 2 ein Schalldämmmaß von 30-34
Schallschutzklasse 3 ein Schalldämmmaß von 35-39

2. Außenwände

Die angegebene Hauptmauerrichtung ist bindend. Für die Wandflächen ist Ziegelmauerwerk, für kleinere Flächen auch Sichtbeton oder heller Zementputz zulässig.
Sockelhöhe
(Oberkante fertiger Erdgeschoßfußboden über Oberkante Straßenkrone vor dem Haus):
max. 55 cm;
Drempelhöhe
bei **ein**geschossigen Gebäuden
mit 30°-35° Dachneigung: maximal 50 cm;
bei 45°-50° Dachneigung: maximal 80 cm
bei **zwei**geschossigen Gebäuden:
kein Drempel

3. Dächer

Für die östlich der Planstraße (Anmerkung: Goethestraße) gelegenen Grundstücke wird die bindende Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung aufgehoben.
Dachaufbauten außer Sonnenkollektoren sind nur auf Dächern mit über 35° Neigung zulässig. Die Dachaufbauten müssen vom Ortgang mindestens einen Abstand von 1,50 m einhalten. Flachdächer sind zu bekiesen oder zu bepflanzen, soweit sie eingesehen werden können.

4. Garagen

Werden Garagen nebeneinander gebaut, müssen sie in Vorderkante, Höhe und Material übereinstimmen. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind gestattet.

5. Vorgärten

In Vorgärten sind keine Einfriedigungen erlaubt, in rückwärtigen Gärten nur Zäune bis zu 80 cm Höhe und Hecken. Sichtdreiecke an Verkehrsknoten dürfen nur 80 cm hoch bepflanzt werden.

6. Verkehrsflächen:

Auf öffentlichen und privaten Gehwegen sind nur Betonplatten 40 x 40 cm auf Parkflächen Formsteine aus Beton sowie auf allen Fahrbahnen auch Makadam-Beläge zulässig.

Bebauungsplan Nr. 1.21 ”Heester II”, 11. Änderung

Textliche Festsetzungen
(Anmerkung: zusätzlich zu den Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplans)

1) Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Befestigte Flächen auf den Baugrundstücken (z.B. Garagenzufahrten, Stellplätze, Zuwegungen) sind mit unversiegelter/wasserdurchlässiger Oberfläche wie z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen oder Bepflasterungen mit breiten Fugen auszuführen.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB
a) Auf den Stellplatzflächen sind anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
b) Die Grüneinfriedigungen der Grundstücke sind nur als geschnittene Hecken oder mit sonstigen bodenständigen Laubgehölzen zulässig.
c) Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Hochstamm) oder heimischer Laubbaum zu pflanzen.
d) Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

HINWEISE

1) 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 Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.
In der Bauvorlage ist gem. § 2 (2) Nr. 13 BauPrüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1: 100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.

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

3) Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern bzw. gemäß städtischer Abwasserplanung dezentral abzuleiten.

4) Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988, Teil 4, Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (techn. Regeln für Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

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 !