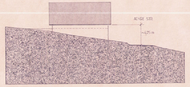
ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN DER STADT DROLSHAGEN NR.41 HÜTZEMERT ‹UNTERM SPORTPLATZ›

M.1:500

GELTUNGSBEREICH TEIL A

GELTUNGSBEREICH TEIL B



BEISPIEL: EINFÜGUNG IN DAS GELÄNDE / WA 8

WA 1	II	WA 2	II	WA 3	II	WA 4	II	WA 5	II	WA 6	II	WA 7	II	WA 8	II	WA 9	II
0,4	12	0,4	12	0,4	12	0,4	12	0,4	12	0,4	12	0,4	12	0,4	12	0,4	12
o./ED	SD	o./ED	SD	o./ED	SD	o./ED	SD	o./ED	SD	o./ED	SD	o./ED	SD	o./ED	SD	o	SD
Tn	DN 38°-44°	Tn	DN 38°-44°	Tn	DN 38°-44°	Tn	DN 38°-44°	Tn	DN 38°-44°	Tn	DN 38°-44°	Tn	DN 38°-44°	Tn	DN 38°-44°	Tn	DN 38°-44°
s. TEXT		s. TEXT		s. TEXT		s. TEXT		s. TEXT		s. TEXT		s. TEXT		s. TEXT		s. TEXT	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.41 DER STADT DROLSHAGEN

‹ HÜTZEMERT ; UNTERM SPORTPLATZ›

P R Ä A M B E L

Aufgrund des/des § 7 der Gemeindeordnung (für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 18.07.1979 (GV. NW. S. 501)

§§ 1 Nrn 4 und 5 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),

Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

§ 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW S. 926)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalten (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW.Nr. 218)

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am ... folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend diesen Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1, 2 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 41 "Unterm Sportplatz" in Drolshagen-Hützemert

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, sowie einer nicht schon durch die Festsetzung z.B. bei Grünflächen entstanden ist.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1, § 1 BauNVO)

ALLGEMEINES WOHNGEBIET

WA

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

a) Wohngebäude

b) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von der Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO werden

Nicht z. [illegible] (sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes) Sofern [illegible] nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmen zugelassen.

Die übrigen Ausnahmen sind nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 15 und 17 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

bebaubare Teile der Grundstücke als Obergrenze

1,2

Geschoßflächenzahl (GFZ) als Obergrenze

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o

offene Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser) zulässig

überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Sie ist der durch Baugrenzen (blau) und Baulinie (rot) begrenzte Teil der Baugrundstücke auf dem baubare Hauptgebäude errichtet werden dürfen.

In Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksflächenanteil (die zulässige Grundfläche) durch Garagen (§ 23 BauNVO) nicht überschritten werden.

Das Überschreiten von Gebäudeteilen; Balkone, Erker, Dachüberstände, Vordächer etc. über Baugrenze bzw. Baulinie (s) bis zu 2 m zulässig.

LAUFGRENZE
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

GARAGEN
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO, § 23 Abs. 4 Bau NVO)

Nebenanlagen in Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach BauO NW zu Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.

Die Errichtung von Garagen/Stellplätzen/Carports ist nur innerhalb der für sie festgesetzten Flächen sowie innerhalb von 15 m Bereichen auf die Straßenbegrenzungslinie zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Fahrweg

verkehrliche Mischfläche

Straßenbegrenzungslinie (Grenze zwischen privater und öffentlicher Fläche)

Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

private Grünfläche

Pflichtanpflanzungsfläche von Bäumen und Sträuchern (Schemata privater Grünfläche)

Hinweis ohne feste Kapfestsetzung:
Es sind Bäume 1. Ordnung mit einer Baumhöhe von 5 m bis 15 m und einem Kronendurchmesser von 8 m bis 9 m.

Baupflanzung mit Standortfestlegung:
Zulässig sind nur Bäume II. Ordnung.

Strauchpflanzungen

Erhaltenswerter Baumbestand

Es sind nur standortgerechte Gehölze zulässig. (ohne landschaftspflegerischen Fachbeitrag)

FLÄCHEN FÜR DIE BEKLEIDUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Regenrückhalteteich

Wolden-Rippler-System

FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zweckbestimmungs

Stadt Drolshagen (Kanal)

FLÄCHEN FÜR ABGRABUNGEN (STRASSENBÖSCHUNG)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Straßenböschungen sind in der Regel als private Grünfläche herzustellen.

Abtragungen zum Zwecke von Einfahrten und Zaunpfosten sowie das Anpflanzen der Böschungsfläche sind genehmigt.

Abgrabungen des Böschungsfußes sind ebenfalls zulässig.

Die Vorschriften über Grenzabstände und Abstandsflächen sowie des Nachbarrechts bleiben unberührt.

HÖHENLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Erdgeschoss

TH_U

Bei Gebäuden, an denen eine Erschließungsstraße beigestellt ist, soll die Höhe der Straßenachse mind. 0,30 m betragen.

Bezugspunkt ist die senkrechte Projektion von der Straßenachse/Straßenbegrenzungslinie auf die Straße bis Grenzpunkt Straßenbegrenzung/Straßenachse zur Straße (OK Kopfstein).

Obergeschoss

TH_O

Bei Gebäuden, an denen eine Erschließungsstraße beigestellt ist, soll die Höhe der Straßenachse mind. 4,00 m und max. 4,50 m betragen.(WA 4)

Bezugspunkt ist die senkrechte Projektion von der Straßenachse/Straßenbegrenzungslinie auf die Straße bis Grenzpunkt Straßenbegrenzung/Straßenachse zur Straße (OK Kopfstein).

Ein Höhenversprung bei den giebelseitig angeordneten Gebäuden innerhalb des Geschosses ist nicht zulässig.

Bei den Gebäuden WA 3 und WA 4 gilt der Bezugspunkt analog, jedoch bis zu einer maximalen Traufhöhe von 2,75 m bis 3,00 m.

Sonstige Traufhöhen

TH_S

Bei Gebäuden, die weder eindeutig als Unter- bzw. Obergeschoss zu definieren sind, gilt folgender:

Bezugspunkt ist die mittlere Traufhöhe von mind. 2,75 m und max. 3,50 m bezogen auf die natürlich verlaufende Sorgfältig liegende Gelände anlang der Gebäude. Die Traufhöhenfestsetzung gilt entsprechend.

Gemessen wird im Ausschnitt des natürlichen Geländeverlaufs bis zur Traufe.

Von den Festsetzungen über die Traufhöhen bleiben Garagen und Carports sowie bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE ÜBERNAHME
der textlichen Festsetzung der Ortsbildsatzung gem. § 86 Abs. 1 BauO NW

1. Dachneigung/ Dachform

Zulässig sind nur Satteldächer.

Ziegelrote Gebäude sind mit einer Dachneigung von 38° bis 44° zulässig.

Nebenanlagen sowie Carports und Garagen dürfen Flachdächer haben.

2. Firstrichtung

Die Darstellung der Hauptfirstrichtung im Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Drolshagen ist bindend. Sie ist mit Pfeilen in der Planzeichnung. Bei Nebengebäuden kann die Firstrichtung rechtwinkelig zum Hauptdach angeordnet werden.

3. Dachüberstände

Die Dachüberhänge und die Ortgangüberstände dürfen max. 0,75 m betragen, gemessen von der Giebel- und Traufgrenze.

Teilweise zurückgezogende Gebäudeteile wie Eingangsbereiche, Balkone und Loggien sollen soll überdeckt werden. Sind gilt ebenso für Carports.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind mit einem Mindestabstand von 1,50 m von der jeweiligen Giebelwandaußenkante zulässig.

Ihre Summe auf der jeweiligen Dachfläche darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Dachüberstände und die Dachfläche dürfen durch die Gauben nicht unterbrochen werden.

Eine gilt jedoch nicht für vorgezogene Dachaufbauten, die als Eingangsüberdachung, Vollgeschoß hinausgehen und in die Dachfläche eingebunden sind.

Einschnitte in die Dachflächen sind nur in Verbindung mit vorgezogenen Terrassen- bzw. Dachaufbauten zulässig.

Es sind keine Hochbegrenzungen zulässig.

Die max. Gaubenbreite darf 2,00 m Breite nicht überschreiten.

Die max. Gaubenbreite ist immer auf die Fassadenbreite der Seite zu beziehen.

5. Dacheindeckung

Für die geneigten Dächer ist nur dunkelgrauer bis schwarzer Ton- Betondachsteine (Farbton rot/rotbraun) bzw. Tonpfannen oder Betonsteine zulässig.

Glänzende Eindeckmaterial ist nicht zulässig.

6. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien und Farbtöne zulässig:

Holzverschalung an den Giebeln bis max. 1 m unter Traufkante in dunkelgrün, naturfarben oder weiß mit weißen Fachwerkbemalung. Die Fachwerkbemalung ist nur in Verbindung mit Ausmauerungsarten in altbestehender oder heutiger Deutung, Fallsandstein, Putz und Ziegelrot, Rot, Rotbraun, Dunkelgrau, Grau, Grün, Grün in an den Fachwerkbauten zu verwenden.

Betonsteine sowie Fliesen sind nicht zulässig.

7. Carports

Sämtliche Carports sind in den Farben naturfarben, Dunkelbraun bzw. schwarz oder weiß herzustellen. Bei Flachdächern sind Dachbegrünungen vorzusehen. Ausgenommen eine Glasdachfläche oder begehbare Fläche herzustellen.

Sämtliche Fensteröffnungen sind in Sinne einer harmonischen Gesamtgestaltung als Hochrechteck auszubilden.

Schaufenster sind in Wege der Ausnahme zulässig.

Sie sind ausschließlich auf den Erdgeschossen der jeweils vorhandenen Geschosse zu integrieren.

8. Fenster

9. Schaufenster

10. Wintergärten

Wintergärten als Anbauten oder in Gebäude integrierte Wintergärten sind nur in Verbindung mit vorhandenen Dachneigungen zulässig.

Als Fallungsmaterial innerhalb der Rahmenkonstruktion ist auch Glas zulässig.

Die Rahmenkonstruktion ist nur in den Farben naturfarben, weiß, dunkelbraun oder schwarz zulässig.

11. Verglasung

Sämtliche Fenster, Einzelteile und Wintergartenverglasungen sind nur in Form von transparenten Glasscheiben zulässig.

Reflektierendes bzw. farbig bedingtes Glas sind nicht zulässig.

12. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen die Leichtigkeit und Durchsicht des Vorraums nicht beeinträchtigen.

In Bereichen von innenhöfen und Rückfronten sind Einfriedungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsraum nicht höher als 1,00 m zulässig. Sie dürfen jedoch nicht höher als 2,00 m über die Verkehrsfläche hinausragen.

Als [illegible] sind nur max. Höhe von 2,00 m [illegible] zulässig.

Als [illegible] sind nur als Hecke oder [illegible] zulässig.

Als [illegible] sind nur die folgenden Gehölze [illegible] zulässig.

13. Abgrabungen/ Aufschüttungen

Künstliche Geländeveränderungen sind nur im unmittelbaren Bereich von Terrassenflächen zulässig. Sie dürfen max. 1,00 m betragen. Sie sind nur bis zu einer max. Höhe des jeweiligen Keller-/Erd- bzw. Dachgeschoßfußboden zulässig.

Künstliche Geländeveränderungen über genannten Maßen sind nur zulässig, wenn die Baugesuche des Geländeanschlusses durch die jeweiligen Grundstücksflächen im Flächenbereich "F" zulässig sind.

Die max. Aufschüttungshöhe beträgt 2 m und ist an den Längsseiten des jeweiligen Gebäudes zulässig.

Die max. Abgrabungshöhe beträgt 0,75 m über OK Erdgeschoßfußboden. Ausgenommen sind Kellerzugänge und Terrassenflächen.

Die Abgrabungen sind in diesen Bereichen durch Stützmauern oder Böschungen zu führen. Hinweise zur Art der künstlichen Geländeveränderungen sind durchzuführen.

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Bestehendes Wegekreuz

BEGRÜNDUNG VON WIEDERHERSTELLUNGSMAßNAHMEN
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 86, § 51 a LWG)

(1) Das Niederschlagswasser der Grundstücke ist auf ihnen zu versickern oder zu verrieseln.

(2) Auf den privaten Grundstücksflächen sind mind. 10 % der Fläche mit standortgerechten Gehölzpflanzen und der eigenen Unterbewuchs vorzusehen.

(3) Die Eigrün ist in der Abmessungen von 1,5 m, 8,25 m, 8 m / 1,25 m, 8 / 0,80 m herzustellen.

(4) Die Böschungen der Eigrün muß mind. 1,20 m betragen und im natürlichen Gelände beginnen.

(5) Die Verfüllung ist Grüngerecht. Pflanzung (Erde) ist vorzusehen. Mindestens 1 Pflanzloch je [illegible]

(6) Die Zufahrtsfläche überragen auf OK Gehweg betragt 0,6 m.

Materielle Vorpflichtung

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wurde die Anordnung der Bepflanzung festgesetzt.

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag gehört zum Bebauungsplan!

VERFAHRENS-VERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am [illegible] die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Unterm Sportplatz" der Stadt Drolshagen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am [illegible] öffentlich bekanntgemacht.

Drolshagen, [illegible]

Bürgermeister

BESCHLUSS ÜBER DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am [illegible] nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Bürger an der Planung zu beteiligen.

Drolshagen, [illegible]

Bürgermeister

DURCHFÜHRUNG DER FRÜHZEITIGEN BÜRGERBETEILIGUNG

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in einer Bürgerversammlung am [illegible] stattgefunden. Anderen wurde den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung am Gelegenheit zur Einsichtnahme gegeben.

Drolshagen, [illegible]

Bürgermeister

BENACHRICHTIGUNG DER TÖB

Die Nachricht wurde mit Schreiben vom [illegible] gemäß § 4 (1) BauGB unterrichtet.

Drolshagen, [illegible]

Bürgermeister

AUSLEGUNGS- und ANHÖRUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am [illegible] den Entwurf des Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Drolshagen, [illegible]

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund des Beschlusses vom [illegible] einschl. öffentlich ausgelegen.

Drolshagen, [illegible]

Bürgermeister

PRÜFUNG DER ANREGUNGEN UND SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am [illegible] die vorgebrachten Anregungen geprüft und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Drolshagen, [illegible]

Bürgermeister

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Beschluß des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am [illegible] ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung sind die Rechtsfolge beigemessen wurden.

Drolshagen, [illegible]

Bürgermeister

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

Die Übereinstimmung mit dem Original des Bebauungsplanes wird hiermit bescheinigt.

Drolshagen, [illegible]

Im Auftrag
Der Bürgermeister
Im Auftrag