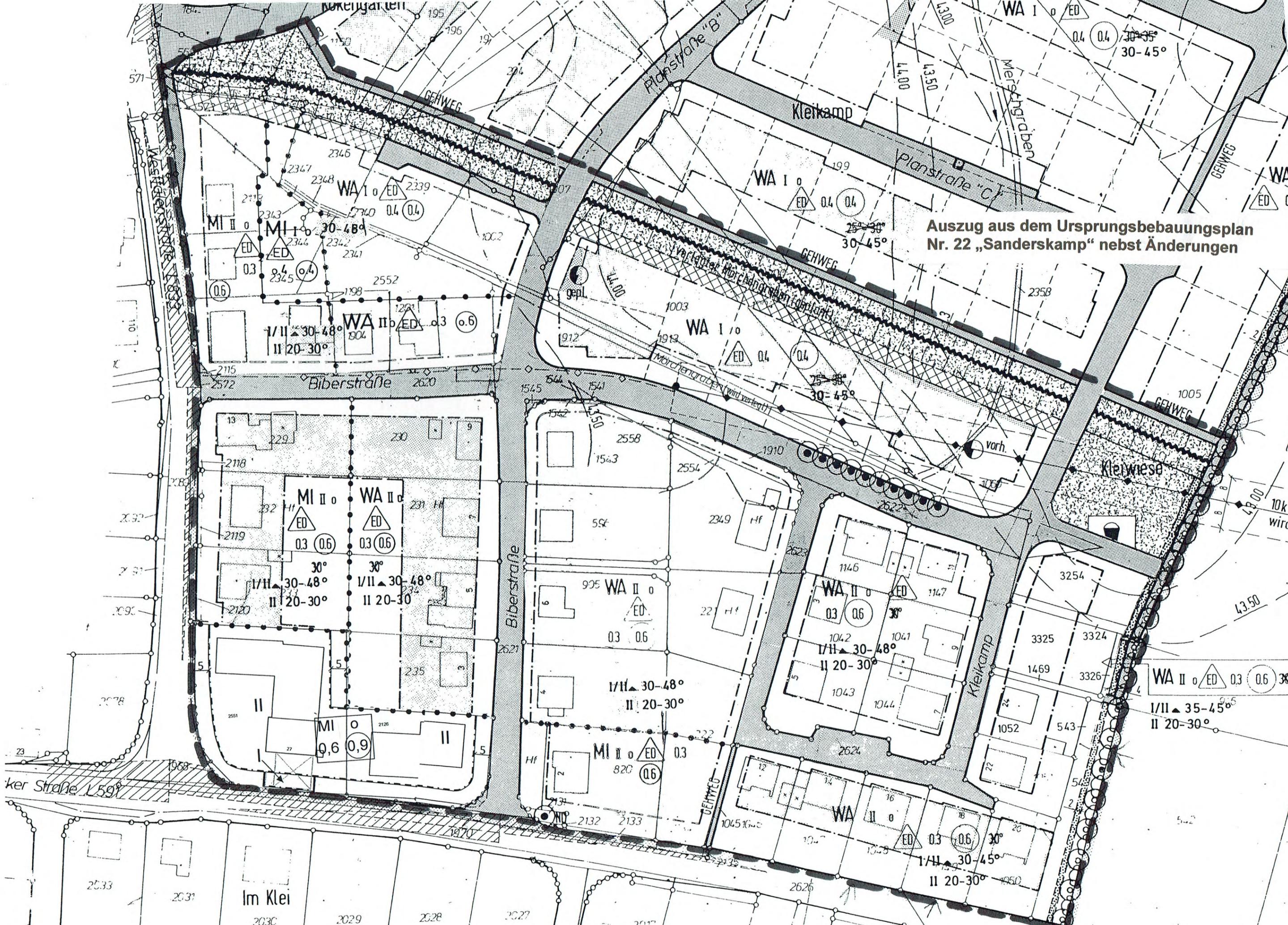


**Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 22 „Sanderskamp“ Stand:11.11.2019 Februar 2020**  
**und Gegenüberstellung zur Neuplanung eines Teilbereiches Nr. 22a „Sanderskamp“**

Bestand	Neuplanung BPlan Nr. 22a „Sanderskamp“
<p>Für den Verfahrensbereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 "Sanderskamp" aus dem Jahre 1985 nebst zahlreichen Änderungen (auf der Grundlage der BauNVO von 1977 sowie die aktuell gültige separate Örtliche Bauvorschrift von 1993</p>	<p>Die textlichen städtebaulichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden im Rahmen dieser Neuplanung insgesamt als Textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan eingearbeitet.</p>
<p><b>Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB</b></p> <p>Im gesamten Planbereich sind die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume mit Fenstern der Schallschutzklasse 2 gem. VDI-Richtlinie 2719 auszurüsten.</p> <p>Im Mischgebiet- Eckbereich Westfalenstraße/Riesenbeckerstraße- sind freie Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.</p> <p>Zeichnerisch ist im Altplan ein 5,0 m breiter Streifen entlang der Fläche für die Wasserwirtschaft von einer Bebauung freizuhalten.</p>	<p><b>Textliche Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW</b></p> <p>Fenster der Schallschutzklasse 2 werden generell aus Gründen des Wärmeschutzes eingebaut, so dass eine diesbezügliche Festsetzung entbehrlich ist. Zudem sind die Lärmschutzzonen für den Flugplatz Dreierwalde zwischenzeitlich aufgehoben worden. <b>(entfällt)</b></p> <p>Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen Garagen, Carports und Nebengebäude jedoch einen Abstand von mindestens <del>5,0 m</del> 3,0 m zur Fläche für die Wasserwirtschaft, mindestens 3,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche bzw. mindestens 1,50 m zu Rad-/Fußwegen einhalten. Im Mischgebiet (MI*) sind freie Ausstellungsflächen für Neu- und Gebrauchtfahrzeuge auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.  <b>(Festsetzung z.T. bereits vorhanden, z.T. neu)</b></p>
<p><b>Örtliche Bauvorschriften gem. § 81 BauO NW</b></p>	
<p>Die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens wird mit max. 0,50 m bezogen auf die Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße festgesetzt.</p>	<p><b>Bezugspunkt</b> für die festgesetzte Tauf- und Firshöhe ist die Oberkante des Kantensteins der Randeinfassung der anbaufähigen Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der das Grundstück begrenzenden Straßenbegrenzungslinie.  <b>(geänderter Bezugspunkt)</b></p>
<p>Die Traufe des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei eingeschossigen Gebäuden max. 1,00 m über der Rohdecke des Erdgeschosses und bei zweigeschossigen Gebäuden max. 0,40 m über der Rohdecke des zweiten Vollgeschosses liegen. Untergeordnete Gebäuderücksprünge (max. 50 % der Trauflänge) sowie Gebäuderücksprünge, die sich nicht auf die Trauflinie (untere waagerechte Begrenzung der Dachfläche) auswirken, werden hierdurch nicht berührt.</p>	<p>Die zulässige Traufhöhe TH des Hauptdaches (traufseitiger Schnittpunkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) ist in der Planzeichnung festgesetzt.(dies entspricht in den I- geschossigen Bereichen max. 4,75 m und in den II-geschossigen Gebäuden max. 6,50 m bzw. maximal 7,0 m im zweigeschossig zulässigen Mischgebiet) über dem vor beschriebenen Bezugspunkt) Untergeordnete Gebäuderücksprünge werden hierdurch nicht berührt.  <b>(geänderte Traufhöhenfestlegung)</b></p>
<p>Bisher ist im Bebauungsplan keine Regelung zur Firshöhe enthalten.</p>	<p>Die Firshöhe (obere Dachbegrenzungskante) darf innerhalb des Planbereiches maximal 10,00 m über dem vor beschriebenen Bezugspunkt liegen. Im zweigeschossig zulässigen Mischgebiet darf diese Firshöhe um 0,50 m überschritten werden.  <b>(neu)</b></p>

<p>Die eingeschossigen Gebäude sind mit einer Dachneigung von 30°bis 48°auszuführen. Die zweigeschossigen Gebäude sind mit einer Dachneigung von 20°bis 30°auszuführen.</p> <p>Wenn das zweite Vollgeschoss im Dachraum ausgeführt wird, gelten die Gestaltungsvorschriften zur Traufhöhe und Dachneigung für eingeschossige Gebäude.</p> <p>Dachaufbauten/-gauben sind nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50% der zugehörigen Trauflänge betragen.</p>	<p>Die Dachneigung wird in Abhängigkeit zur Traufhöhe differenziert wie folgt festgesetzt. 10°bis 48° bei Traufhöhen kleiner/gleich 4,75 m (TH&lt;= 4,75 m) 10°bis 30° bei Traufhöhen ab 4,76 m</p> <p>Auf maximal 30 % der Grundfläche des Hauptbaukörpers ist auch ein Flachdach zulässig. Einseitige Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 20° zulässig. Ausgenommen sind versetzt angeordnete Pultdächer bzw. aneinanderstoßende Pultdächer z.B. bei Doppelhäusern.</p> <p>1. Dachaufbauten/-gauben sind <del>nur bei einer Dachneigung von 35° und mehr</del> zulässig, dabei darf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten je Gebäudeseite max. 50 % der zugehörigen Trauflänge betragen.</p> <p>Ein Dachaufbau in Form eines Zwerchhauses (unterbrochene Traufe durch aufgehendes Mauerwerk) ist zulässig, soweit zum Ortgang mindestens 1,50 m und zum First des Hauptdaches mindestens 0,50 m Abstand eingehalten wird; dabei dürfen die Seitenwangen des Zwerchhauses maximal 2,75 m über dem zugehörigen fertigen Geschossfußboden hoch geführt werden und die Zwerchgiebelbreite darf maximal 4,00 m betragen. Zwerchhäuser/-giebel werden auf die Gesamtlänge der Gauben/Aufbauten (je Gebäudeseite maximal 50 % der zugehörigen Trauflänge) angerechnet.</p> <p style="text-align: right;"><b>(Verändert und ergänzt)</b></p>
<p>Grundstückszufahrten, Stellplätze, Wege etc. sind so zu gestalten, daß das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann (z.B. wasserdurchlässige Beläge).</p>	<p>Grundstückszufahrten und – zugänge,, Stellplätze etc. sind so zu gestalten, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickert(z.B. wasserdurchlässige Beläge).</p> <p style="text-align: right;"><b>(Angepasst an aktuelle Regelung)</b></p>
<p>Garagen und massive Nebengebäude sind in Material und Farbe wie die zugehörigen Hauptgebäude zu gestalten. Sie sind mit der Dachform und -neigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind überdachte Stellplätze (Carports), Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.</p>	<p>Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und massive Nebengebäude sind mit der Dachform des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach auszuführen. Von den gestalterischen Festsetzungen sind Wintergärten, Gewächshäuser und Gartenhäuser ausgenommen.</p> <p style="text-align: right;"><b>Angepasst an aktuelle Regelung)</b></p>
<b>Bestand</b>	<b>Neuplanung BPlan Nr. 22a „Sanderskamp“</b>
<p>Einfriedungen – bisher ist im Bebauungsplan keine Regelung enthalten</p>	<p>Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m, an öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Fuß-/Radwege) von 1,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Einfriedungen an der Riesenbecker Straße sind entlang des Zu- und Ausfahrtsverbotes von vorstehender Regelung zu den Einfriedungen ausgenommen. Entlang der Grünanlage mit Weg und dem im Plan festgesetzten Uferstreifen sind Einfriedungen der angrenzenden Grundstücke von höher 1,0 m und bis zu 2,0 m in Form von lebenden Einfriedungen (Hecken) zulässig. <b>(neu)</b></p>
<p>Ausschluss von Nutzungen wie z.B. Vergnügungsstätten - bisher ist im Bebauungsplan keine Regelung enthalten</p>	<p>Die nach § 6 (2) Nr. 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführte Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Und somit unzulässig. <b>(neu)</b></p>



Auszug aus dem Ursprungsbebauungsplan  
 Nr. 22 „Sanderskamp“ nebst Änderungen

WA II 0 ED 0.3 0.6 30°  
 I/II 35-45°  
 II 20-30°

ker Straße 159

Im Klei

2030 2029 2028 2027