

ENTWURFSBEARBEITUNG
STADT BAD DRIBURG, ABT. BAUVERWALTUNG
UND STADTPLANUNG

DER PLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN
DES §1 DER PLANZV. KATASTERSTAND:

HÖXTER, DEN
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß §2 ABS. 1 UND 4
BAUGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT
BAD DRIBURG VOM 21.09.2017 AUFGESTELLT WORDEN.

BAD DRIBURG, DEN
DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER
BEGÜNDUNG GEM. §3 ABS. 2 BAUGB VOM
BIS EINSCHLIESSLICH ÖFFENTLICH
AUSGELEGEN.

BAD DRIBURG, DEN
DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. §10 BAUGB VOM
RAT DER STADT BAD DRIBURG AM ALS
SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

BAD DRIBURG, DEN
DER BÜRGERMEISTER

GEM. §10 ABS. 3 BAUGB IST DER
SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES
SOWIE DER HINWEIS, WO UND WANN DER
BEBAUUNGSPLAN EINGESEHEN WERDEN KANN, AM
..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT
WORDEN.

BAD DRIBURG, DEN
DER BÜRGERMEISTER

DIE ÜBEREINSTIMMUNG DIESER AUSFERTIGUNG MIT
DEM OFFENLEGUNGS-EXEMPLAR WIRD BESCHEINIGT.

BAD DRIBURG, DEN
DER BÜRGERMEISTER

Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 15 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert
Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:
- sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B.

III Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlage (§ 18 BauNVO), z.B.

7,00 m Gebäudehöhe
TH Tatsächliche Höhe

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die max. Gebäudehöhe. Als max. Gebäudehöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut des Gebäudes. Die Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche an der Gebäudeseite, die der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandt liegt. Dabei ist zwischen den äußersten beiden Gebäudekanten zu mitteln. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) BauGB)

o offene Bauweise
BD Beliebige Dachform
FD Flachdach
Baugrenze

Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA9 und WA10 sind pro Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig. Für die allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 6, WA 8 und WA 11 sind pro Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Garagen und Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Darüber hinaus sind Garagen und Carportanlagen nur ab mindestens 5 Metern hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

Freizuhaltende Grundstücksflächen
Die Grundstücke im Bereich der östlichen Scharnhorststraße sind innerhalb eines Abstandes von 5 Metern zum Waldrand von Einfriedungen jeglicher Art freizuhalten. Es ist zu gewährleisten, dass besagte Flächen für die Durchführung regelmäßiger Baumpflegearbeiten zur Verfügung stehen.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsflächen neu
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) u. Nr. 12, 14 u. (6) BauGB)

Regenrückhaltebecken

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB)

Flächen für den Wald

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung Wasserschutzgebiet
Wasserschutzgebiet

Räumlicher Geltungsbereich (§ 7 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Umgrenzung der Flächen, zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen; HIER: Schallschutz gem. folgenden textlichen Festsetzungen

Für Vorhaben innerhalb des gekennzeichneten Bereiches gelten folgende Festsetzungen: Für die zu errichtenden Gebäude ist entsprechender Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Bei Wohngebäuden ist für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Für die Straßenabgewandten Gebäudeseiten (d.h. Winkel zwischen Hausseite und Brunnenstraße > 90°) kann der Lärmpegel ohne gesonderten Nachweis um 5 db (A) reduziert werden.

Soweit durch vorgelagerte Baukörper oder andere Hindernisse wirksame Pegelminderungen erwartet werden können, ist im jeweiligen Einzelfall der Nachweis eines ausreichenden baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm auf der Grundlage anerkannter technischer Regelwerke zulässig.

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 BauGB)

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Auf Baugrundstücken ist für jede angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der baulichen Anlagen (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 86 BauONRW)

Im Plangebiet ist eine Dachneigung bis max. 30° bei beliebiger Dachform zulässig.

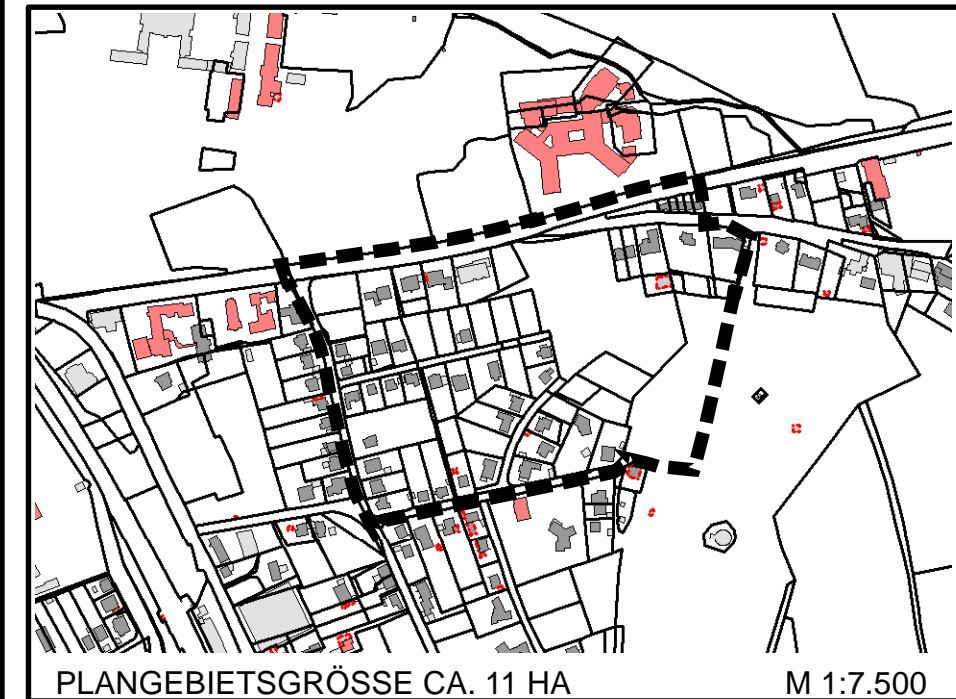
Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die Gärten durch maximal 70 Zentimeter hohe lebendige Hecken aus standortgerechten Pflanzenarten einzufrieden. Dahinter angeordnete Zaune oder Mauern müssen durch die Bepflanzung verdeckt sein.

Aufhebungen

Für die Gebiete, die zum räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gehören, wird der bisherige Bebauungsplan, Bad Driburg 08e, mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes vollständig ersetzt.

Hinweise:

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Fossilien u.a.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bad Driburg oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfunden auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet liegt in der Zone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 05.12.2016. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.
- Eine Baufeldräumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel April bis Ende Juli).
- Gemäß § 47 Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz - LFOG) in der Form der Bekanntmachung der Neufassung vom 24.04.1980, zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 15. November 2016 ist in einem Abstand von weniger als einhundert Meter vom Waldrand außerhalb einer von der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen nicht zulässig. Die Forstbehörde kann auf Antrag eine Befreiung von dem Verbot erteilen.
- Bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.



KREIS HÖXTER
STADT BAD DRIBURG
GEMARKUNG BAD DRIBURG
FLUR 16

BEBAUUNGSPLAN BA 01, URSCHRIFT
"Freiherr-Vom-Stein-Straße/Scharnhorststraße"