

**Planzeichenerklärung**

**1. Art der baulichen Nutzung**

■ Allgemeine Wohngebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche

0,4 Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

ED Einzel- und Doppelhäuser

SD Satteldach

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

— Baugrenze

**6. Verkehrsflächen**

■ Straßenverkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

**9. Grünflächen**

■ Private Grünflächen

**15. Sonstige Planzeichen**

■ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Erklärung der Nutzungsschablone:**

Art der baulichen Nutzung	WA	Geschossflächenzahl	0,4
Grundflächenzahl	0,4	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	0,4
Zahl der Vollgeschosse	I	Bauweise	ED
	SD	Dachform	

**Hinweis:**

Die in den Textlichen Festsetzungen benannte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann bei der Stadt Bad Driburg eingesehen werden.

**Entwurfsbearbeitung:**

Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Höxter, den 15.03.2013

Der Landrat



Im Auftrag: Michael Egel

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung.

Katasterstand: Januar 2011 KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster

Höxter, den 24.01.2014



Im Auftrag: Altknecht

Die städtebauliche Planung ist durch die eingetragenen Maße und den Maßstab der Karte mit genügender Genauigkeit geometrisch festgelegt. Soweit keine Maße eingetragen sind, sind diese der graphischen Darstellung zu entnehmen.

Höxter, den 24.01.2014 KREIS HÖXTER; Abteilung Grundstückskataster

Der Landrat



Im Auftrag: Altknecht

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Bad Driburg vom 31.01.2011 aufgestellt worden.

Bad Driburg, den 14.06.2013

Dieser Bebauungsplan hat einschließlich der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 29.04.2013 bis 29.05.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Bad Driburg, den 14.06.2013

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt Bad Driburg am 30.9.2013

als Satzung beschlossen worden.

Bad Driburg, den 17.10.2013

Gem. § 10 Abs. 3 BauGB ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo und wann der Bebauungsplan eingesehen werden kann am 13.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bad Driburg, den 14.02.2014

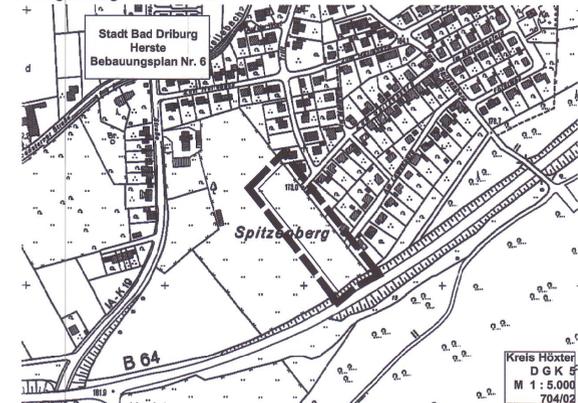
Die Übereinstimmung dieser Ausfertigung mit dem Offenlegungsexemplar einschließlich der nach der öffentlichen Auslegung erfolgten Änderungen wird bescheinigt.

Höxter, den Kreis Höxter, Abt. Bauen und Planen

Der Landrat

Im Auftrag:

**Plangebietsgröße ca. 1 ha**



**Textliche Festsetzungen:**

gem. § 9 Baugesetzbuch, § 86 Landesbauordnung NW

**Art der baulichen Nutzung**

- Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet i.S. von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Zur Art der baulichen Nutzung für die einzelnen Bereiche wird gem. § 1 Abs. 6, 8 i. V. m. § 4 BauNVO Folgendes bestimmt:

**Allgemein zulässig sind:**

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

**Ausnahmsweise zulässig sind:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Anlagen für Verwaltungen

**Nicht zulässig sind:**

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

**Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

- Die im Bebauungsplan festgesetzte max. Gebäudehöhe ist die Wandhöhe. Die Wandhöhe beträgt max. 6 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss mit der Wand an der der jeweiligen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite. Geländeoberfläche ist die natürliche Geländeoberfläche, im Übrigen die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt.
- Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Im Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

**Gestaltung der baulichen Anlagen**

- Im Plangebiet ist eine Dachneigung von 38°-45° bei Hauptgebäuden einzuhalten.
- Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB für den nicht überbaubaren Flächen und den privaten Grünflächen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Elektrizitäts- und Fernmeldeverteilerschrank, Trafos sowie Nebenanlagen bis insgesamt 30 m² umbauten Raum pro Baugrundstück.

**Minimierungsmaßnahmen für die verursachten Einriffe in Natur und Landschaft**

- Als Minimierungsmaßnahme für die verursachten Eingriffe gelten gem. § 9 Abs. 1 Ziffn. 14 und 25 BauGB folgende Bestimmungen:
  - auf den privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserundurchlässig zu gestalten.
  - Die nicht überbauten 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.

**Lärmschutz**

- Auf den Flächen für die gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB festgesetzt ist, dass hier besondere bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen vorzunehmen sind, sind lärmzugewandte Gebäudesseiten und Dachflächen von Wohn- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß entsprechend dem Lärmpegelbereich I und II gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der jeweils gültigen Fassung R<sub>w</sub>,res 50 dB (A) vorzusehen.

**Schutz vor Kohlendioxid und Radon**

- Die Sockelgeschosse oder Keller im Plangebiet sind mit wasserundurchlässigem Beton als weiße Wanne herzustellen. Rohrdurchführungen durch die Bodenplatte sind nicht erlaubt. An den Außenwänden des Sockelgeschosses oder des Kellers ist eine Dränschicht entweder durch Verfüllung des Arbeitsraums mit Kies oder durch entsprechende Dränplatten vorzusehen.

- Die Böden und Wände im erdberührten Bereich sind gegen von außen angriffende Bodenfeuchte mit radondichten Materialien abzudichten (ein Material gilt als radondicht, wenn seine Dicke größer oder gleich 3 Relaxationslängen von Radon ist. Die Radondichtheit muss vom Hersteller durch ein Zertifikat nachgewiesen werden). Die Bodenplatte ist als konstruktiv bewehrte, durchgehende Bodenplatte aus Beton mit einer Dicke von mind. 15 cm herzustellen. Zu- und Ableitungen sind mit radondichten Materialien abzudichten. Die Zuführung der Verteilungsluft für Heizkessel u.ä. muss von außen erfolgen. Unter der Bodenplatte ist eine radondichte Abdichtung einzubringen, ggfs. Anschluss an vertikale Abdichtungen. Unter der Bodenplatte ist eine Drainage im Kiesbett zu verlegen. Die Hinterfüllungen von Außenwänden sind mit nicht-bindigen Materialien vorzunehmen.

**Hinweise:**

- Auf die innere Aufteilung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen ist verzichtet worden. Die eigentliche Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrstraßen, Fußwege, Parkplätze u.a. soll bei Bedarf einem seitens der Stadt Bad Driburg später aufzustellenden Ausbauplan, der sowohl mit den zuständigen Behörden als auch mit den jeweiligen Anlegern abzustimmen ist, vorbehalten bleiben.
- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien u.ä.) 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 Entdeckungstätigkeit 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.
- Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Munition-Einzelfundstellen 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 Amberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone und IV des Quellenschutzgebietes „Bad Driburg – Bad Hermannsborn“. Die Bestimmungen der geltenden Quellenschutzgebietsverordnung vom 07.10.1976 sind zu beachten.

**Erläuterungen:**

— Flurgrenzen	— Böschungen
— Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt	— Straßenachse
— geplante Eigentumsgränze unverbirmlich	— vorhandene Gebäude
— Höhenlinie	— Wohngebäude
• Höhenpunkt	— Wirtschaftsgebäude, Gewerbe oder Öffentliche Gebäude

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.Juli.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** vom 26.06.1962 (BGBl. I S. 429) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)

**Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.Juli.2011 (BGBl. I S. 1509)

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729)

**KREIS HÖXTER**

**STADT BAD DRIBURG**  
Ortschaft Herste  
Gemarkung Herste Flur 4

**Bebauungsplan Nr. 6**  
„Zum Spitzenberg“

Offenlegungsplan M 1 : 1.000