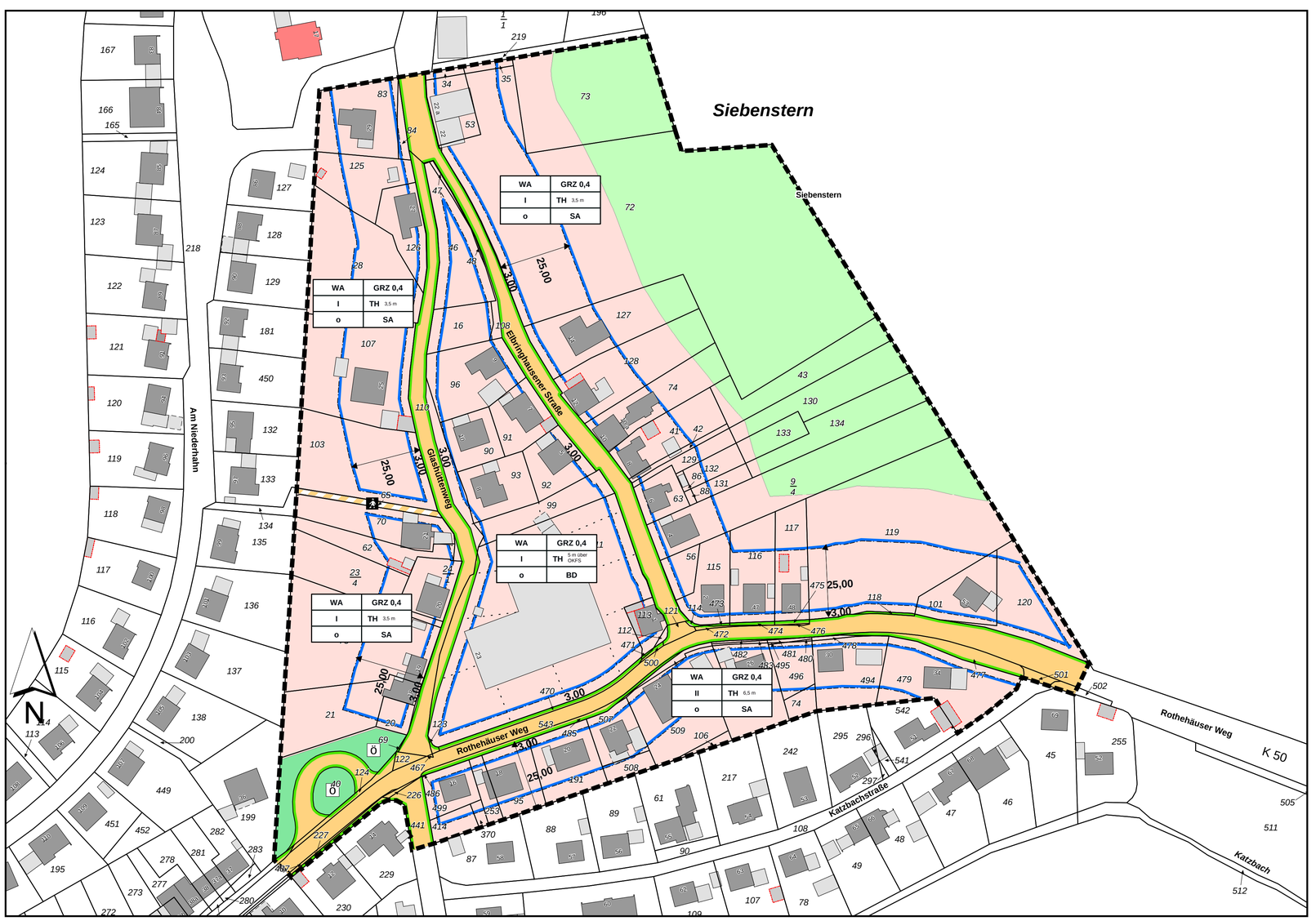


Zeichnerische und textliche Festsetzungen

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

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

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

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

I Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

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

5,00 m Traufhöhe über OKFS

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Höhe ist die Höhe über der Oberkante des fertigen Straßenniveaus (OKFS). Die "Traufhöhe über OKFS" definiert sich als das senkrecht an den Gebäudeeckpunkten der erschließungsseitigen Fassade gemessene Maß am Schnittpunkt der Dacheindeckung mit der Außenwand (Traufe oder Attika) bis zur Oberkante des fertigen Straßenniveaus (OKFS) an den Schnittpunkten der Grundstücksgrenzen mit der Haupterschließungsstraße. Dabei ist zwischen den Höhenwerten der erschließungsseitigen Gebäudeecken sowie zwischen den Höhenwerten der Schnittpunkte der Grundstücksgrenzen mit der Haupterschließungsstraße zu mitteln. Bei einer möglichen Erschließung von zwei Straßenseiten (Eckgrundstücke) ist zwischen den Höhen der beiden angrenzenden Straßen zu mitteln. Für die Flurstücke 16 und 46 muss sich der Höhennachweis auf die Elbringhausener Straße beziehen.

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

o offene Bauweise

BD Beliebige Dachform

Baugrenze

Im Geltungsbereich sind im Rahmen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs.2 BauNVO nur Einzel- und Doppelhäuser bei einer beliebig auszuführenden Dachform zulässig.

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

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.

Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage

Landwirtschaftliche Flächen

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Planzeichen

- - - - vorgeschlagene Grundstücksgrenze

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

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

Die unversiegelten Vorgartenflächen sind zu bepflanzen. Schotter oder Kiesflächen dürfen hier einen Flächenanteil von 30 % nicht überschreiten.

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.

HINWEISE:

1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes tritt der ursprüngliche Bebauungsplan Dringenberg Nr. 3 für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Dringenberg Nr. 3, 1. Änderung "Glashüttenweg/Elbringhausener Straße" außer Kraft.

2. Auf dem Gelände der früheren Glasfabrik aus dem 18. Jahrhundert (Gemarkung Dringenberg, Flur 3, Flurstücke 99 und 111) ist damit zu rechnen, dass sich untertägig u. U. umfangreiche Reste des ehemaligen Produktionsstandortes erhalten haben. Der Beginn von Erdarbeiten ist der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521-52002-50, Fax 0521-52002-39, email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, mindestens zwei Wochen im Voraus anzuzeigen, um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, 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 Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-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 Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

4. Das Plangebiet liegt in den Zonen IIIA bzw. B des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 22.11.2016. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. Das Plangebiet liegt in den Zonen II und III der Wasserschutzgebietsverordnung "Bad Driburg-Siebenstern" vom 15. Dezember 1988. Auf die Vorschriften dieser Verordnung und auf die hierin festgesetzte Genehmigungspflicht von ansonsten freigestellten baulichen Anlagen wird besonders hingewiesen. Über den Genehmigungsantrag entscheidet die untere Wasserbehörde.

6. In Teilen des Plangebietes wurden erhöhte Werte TOC (gesamter organischer Kohlenstoff) und PAK festgestellt. Bei zukünftigen Erdarbeiten ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen und die Böden sachgerecht zu entsorgen bzw. zu sanieren. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten (Verfärbungen, ungewöhnlicher Geruch etc.) zu achten.

7. Eine Bebauung, einschließlich einer Baufeldräumung, ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel 1. März bis 30. September).

8. Bei zukünftigen Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.

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 09.07.2019 AUFGESTELLT WORDEN.

BAD DRIBURG, DEN
DER BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG 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

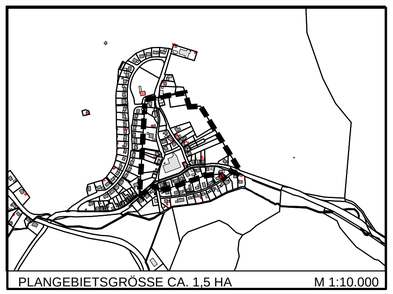
GEM. §10 ABS. 3 BAUGB IST DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DER HINWEIS, WO UND WANN DER BEBAUUNGSPLAN EINGESEHEN WERDEN KANN, AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

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
Baunutzungsverordnung 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)



PLANGEBIETSGRÖSSE CA. 1,5 HA M 1:10.000

KREIS HÖXTER
STADT BAD DRIBURG

GEMARKUNG DRINGENBERG
FLUR 3

BEBAUUNGSPLAN DI 03, 1. ÄND.
"GLASHÜTTENWEG/ ELBRINGHAUSENER STRASSE"

ERNEUTE OFFENLAGE
STAND 17-09-2020 M 1:1.000