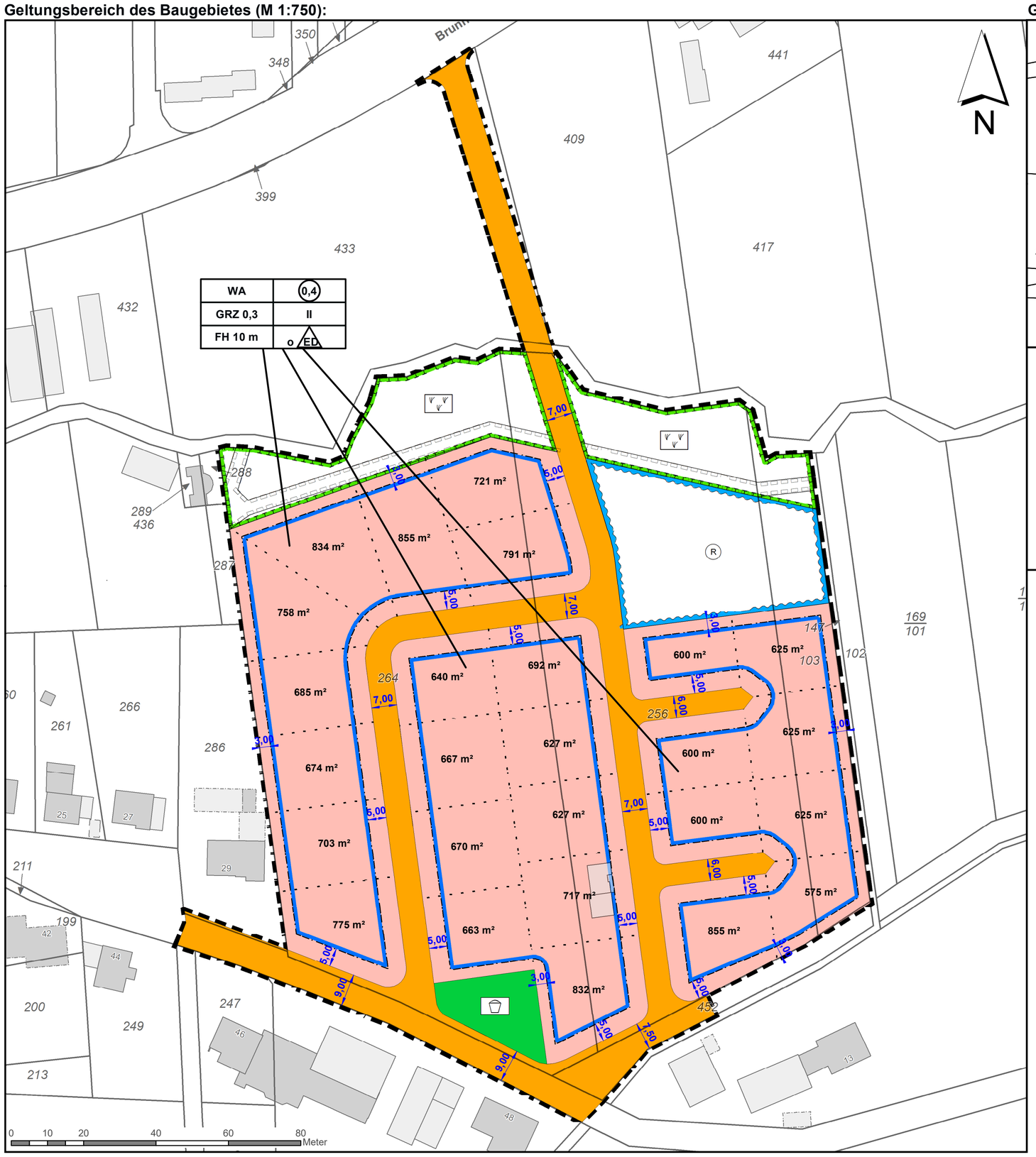
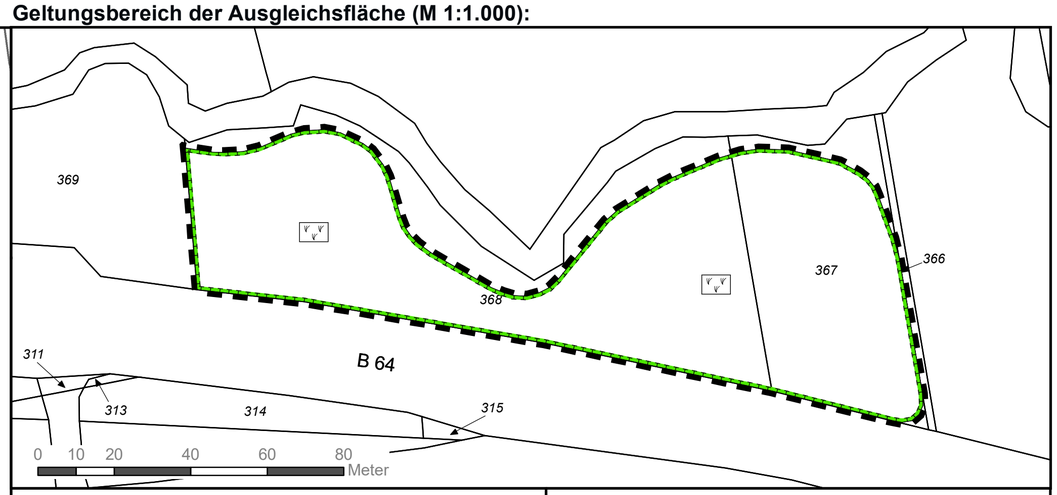
Geltungsbereich des Baugebietes (M 1:750):



Geltungsbereich der Ausgleichsfläche (M 1:1.000):



Zeichnerische und textliche Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Allgemein 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

Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

0,4 — Geschossflächenzahl, Höchstmaß

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl, Höchstmaß

II — Anzahl der Vollgeschosse, Höchstmaß

FH — Firsthöhe, Höchstmaß

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzte Firsthöhe ist die max. Gebäudehöhe. Die max. Gebäudehöhe definiert sich als das Maß zwischen Schnittpunkt zwischen Straßenparzelle und Baugrundstück, jeweils gemessen in der Mitte der der Erschließung dienenden Straße zugewandten Grundstücksseite, bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die max. Gebäudehöhe beträgt 10,00 m. Bei der Errichtung von haustechnischen Nebenanlagen, wie Schornsteinen, Antennenanlagen, Klimatechnik o.ä., sind hinsichtlich der festgesetzten Gebäudehöhe Ausnahmen zulässig.

Die Dachneigung für Hauptdächer ist zwischen 20° und 45° zu wählen. Die Festsetzung gilt nicht für Garagen und Carports.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

o ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB), Zweckbestimmung:

Uferrand- und Gebietseingrünung

Die vorhandenen Gehölze am Rand der festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Uferrand- und Gebietseingrünung" sind dauerhaft zu erhalten. Die Grünlandflächen sind als artenreiche Mähwiesen mit autochtonem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Pflege des Grünlandes muss durch ein- bis zweischürige Mahd je Jahr erfolgen. Die erste Mahd eines Jahres darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Auf Pflegeumbruch, Nachsaat sowie Düngung ist zu verzichten. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.

Artenreiche Mähwiese (extensiv gepflegt)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "artenreiche Mähwiesen" sind als Grünlandflächen durch Einsaat mit autochtonem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen. Die Pflege des Grünlandes muss durch ein- bis zweischürige Mahd je Jahr erfolgen. Die erste Mahd eines Jahres darf nicht vor dem 15.06. erfolgen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf Pflegeumbruch, Nachsaat sowie Düngung ist zu verzichten.

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und die für diese Flächen festgesetzten Maßnahmen sind als Sammelersatzmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1a BauGB den zusätzlichen Eingriffen, die durch das Baugebiet entstehen, zugeordnet.

Auf Baugrundstücken ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.

Private Wege, private PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Hofflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung der Fugen und des Unterbaues ist nur zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf angrenzenden unbefestigten Flächen des Grundstückes versickert

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

R — Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses,
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB), Begünstigter: Stadt Bad Driburg

Die Flächen des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts sind von Bauwerken, Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern freizuhalten.

Festsetzungen gemäß § 89 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 6

Flächen, die nicht mit Hochbauten überbaut werden und die nicht als Stellplätze, Zufahrten oder Wege, Terrassen oder Ähnliches benötigt werden, sind unbefestigt zu belassen und gemäß BauONRW gärtnerisch anzulegen. Flächenbefestigungen mit Steinen, Kies, Schotter oder ähnlichen Baustoffen sowie flächig verlegte Folien, die eine Durchwurzelung nicht zulassen, sind nicht zulässig.

Niederspannungs- und Fernmeldeleitungen sind unterirdisch zu führen.

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Sonstige Planzeichen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Hinweise:

1. Das Baugebiet liegt in einem Bereich in dem vermehrt mit dem Vorkommen von Bodendenkmalsubstanz zu rechnen ist. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten für die Anlage der Baustraße und der Kanalisation wird daher eine baubegleitende Untersuchung auf Bodenfunde durchgeführt.

2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bad Driburg als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologiebielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen.

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 der Zone B des Heilquellenschutzgebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 22.11.2016. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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

6. Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen wird empfohlen für Außen- und Straßenbeleuchtung ausschließlich LED-Leuchten mit optimierter Lichtlenkung in voll abgeschirmter Ausführung und mit gelblichem Farbspektrum bis max. 2.500 Kelvin einzusetzen. Auf einen geringen Blaulichtanteil im Farbspektrum ist zu achten. Außenbeleuchtung sollte nur mit auf den Boden gerichteten Leuchten ausgeführt werden. Ferner sollten Dunkelräume, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung und angrenzendem Gehölzbestand, erhalten werden.

ENTWURFSBEARBEITUNG

STADT BAD DRIBURG, AMT FÜR STADTPLANUNG

DER PLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES §1 DER PLANZV.

KATASTERSTAND: 05/2025

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR BAU, STRAßEN, UMWELT UND KLIMASCHUTZ DER STADT BAD DRIBURG VOM 25.08.2022 AUFGESTELLT WORDEN.

DIE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BAUGB WURDE VOM 21.10.2024 BIS EINSCHLIESSLICH 22.11.2024 DURCHGEFÜHRT. DIE BETEILIGUNG GEM. § 4 ABS. 1 BAUGB ERFOLGTE PARALLEL.

DIESER BEBAUUNGSPLAN WURDE EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM ..... BIS EINSCHLIESSLICH ..... VERÖFFENTLICHT. DIE BETEILIGUNG GEM. § 4 ABS 2 BAUGB ERFOLGTE PARALLEL.

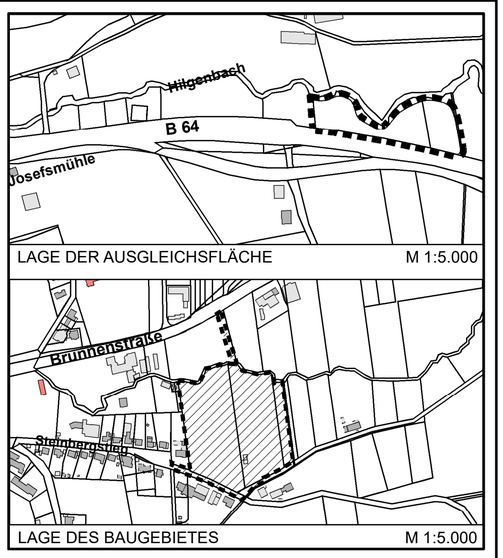
DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 10 BAUGB VOM RAT DER STADT BAD DRIBURG AM ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MAßGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND DOKUMENTATIONEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.
DIE SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

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



KREIS HÖXTER
STADT BAD DRIBURG

GEMARKUNG BAD DRIBURG

BEBAUUNGSPLAN BA 07

"IN DER SCHWALLE"

VERÖFFENTLICHUNG