

Bebauungsplan 2 a Drevenack

Textliche Festsetzungen

1. § 1 Abs. 6 Bau NVO
 - 1.1 In den WS Gebieten sind sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen allgemein zulässig.
2. § 3 Abs. 4 Bau NVO
 - 2.2 In den WR- Gebieten sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. § 17 Abs. 5 Bau NVO
 - 3.1 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wenn sich bei Anlage eines Dachgeschosses gemäß § 2 Abs. 5 und § 59 Abs. 3 Bau ONW ein zweites Geschöß ergibt, und wenn die Grundflächenzahl sowie die Geschößflächenzahl nicht überschritten werden.
4. § 23 Bau NVO
 - 4.1 Auf den besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Vorgarten- sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Bau NVO ausgeschlossen. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
 - 4.2 Auf den besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Pflanz- und Erhaltungsgebot gelten die Festsetzungen der Ziffer 4.1 dieser textlichen Festsetzungen.
 - 4.3 Die erforderlichen Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anzulegen. Kann der Bedarf hier nicht gedeckt werden, sind Stellplätze innerhalb der besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen - Vorgarten- zulässig.
5. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG
 - 5.1 Für die Bebauung zwischen der Kirchstraße und der L 1 ist passiver Schallschutz durch entsprechende Grundrißgestaltung und Schallschutzfenster der Klasse 1 vorzusehen.
6. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG
 - 6.1 Die Nutzung der festgesetzten Garagenhöfe mit der Ordnungsziffer 1 östlich der Kirchstraße ist den WR- bzw. WA- Gebieten mit gleicher Ordnungsziffer zugeordnet.
7. § 23 Abs. 3 BauNVO
 - 7.1 Ausnahmsweise können Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 1m für Gebäudeteile zugelassen werden, wenn es städtebaulich unbedenklich ist und nachbarliche Interessen gewürdigt werden. Dies gilt auch für Garagen wenn sie eine bauliche Verbindung zum Hauptbaukörper haben.

Hinweise

1. § 25 bis 30 Landesstraßengesetz (LStrG)
 - 1.1 Innerhalb der durch Sichtdreiecke überdeckten Grundstücksflächen sind Werbeanlagen und sichtbehinderte Bepflanzungen über 80 cm Höhe, bezogen auf Straßenmitte , nicht zulässig.
 - 1.2 Im Bereich der 20 m Zone entlang der L 1 sind Werbeanlagen sowie bauliche Anlagen nicht zulässig.
2. Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus gem. RdErl des Ministers für Landesplanung Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10.09.1963 - II B 2 - 2 769 Nr. 1435/62
 - 2.1 Unter dem Planbereich kann in Zukunft der Bergbau umgehen. Die Richtlinien -insbesondere Abs. 413- sind zu beachten.
3. Die Gemeinde wird für den denkmalwerten Bereich des Ortskerns eine Denkmalbereichs-Satzung erlassen.

Gestaltungssatzung

Textliche Festsetzungen

1. Die besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen -Vorgarten- sind an die den Straßenraum begrenzenden Rasenkantensteineniveau gleich anzuschließen.
2. Zulässige Einfriedigungen der besonders gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen -Vorgarten- sind: - im Bereich der verkehrsberuhigenden Zone nur Hecken, - übrige Bereiche Hecken und Holzzäune.
3. Als Außenhaut der Gebäude ist nur Ziegelsichtmauerwerk zulässig. Eine anderweitige Gestaltung von Fassadenteilen kann ausnahmsweise bis zu einem Drittel der Gesamtfassadenflächen zugelassen werden.
4. Die Dachflächen sind dunkelfarbig einzudecken.
5. Bei geneigten Dächern über 35° sind Drempel bis zu 50 cm Höhe zulässig. Verbindliches Bezugsmaß der Drempelhöhe : OK-Rohdecke bis OK-Sparren gemessen in der senkrechten Flucht des Außenmauerwerks.
6. Dachgauben sind bei Dachneigungen unter 35° nicht zulässig.
7. Ausnahmsweise kann gemäß §86 Abs. 1 Bau ONW eine Änderung der Dachneigung um $\pm 5^\circ$ zugelassen werden, wenn es gestalterisch unbedenklich ist und nachbarliche Interessen gewürdigt werden.

Hinweis:

Zur Sicherung des Erhalts der historischen Baugestaltung wird empfohlen

- bei Renovierungen die Außenfassaden zu erhalten
- die den Platz abrundende Reihenhausbebauung in Farbe, Steinformate sowie Fensterformen (stehende Rechtecke) auf die vorhandene Bebauung abzustimmen.