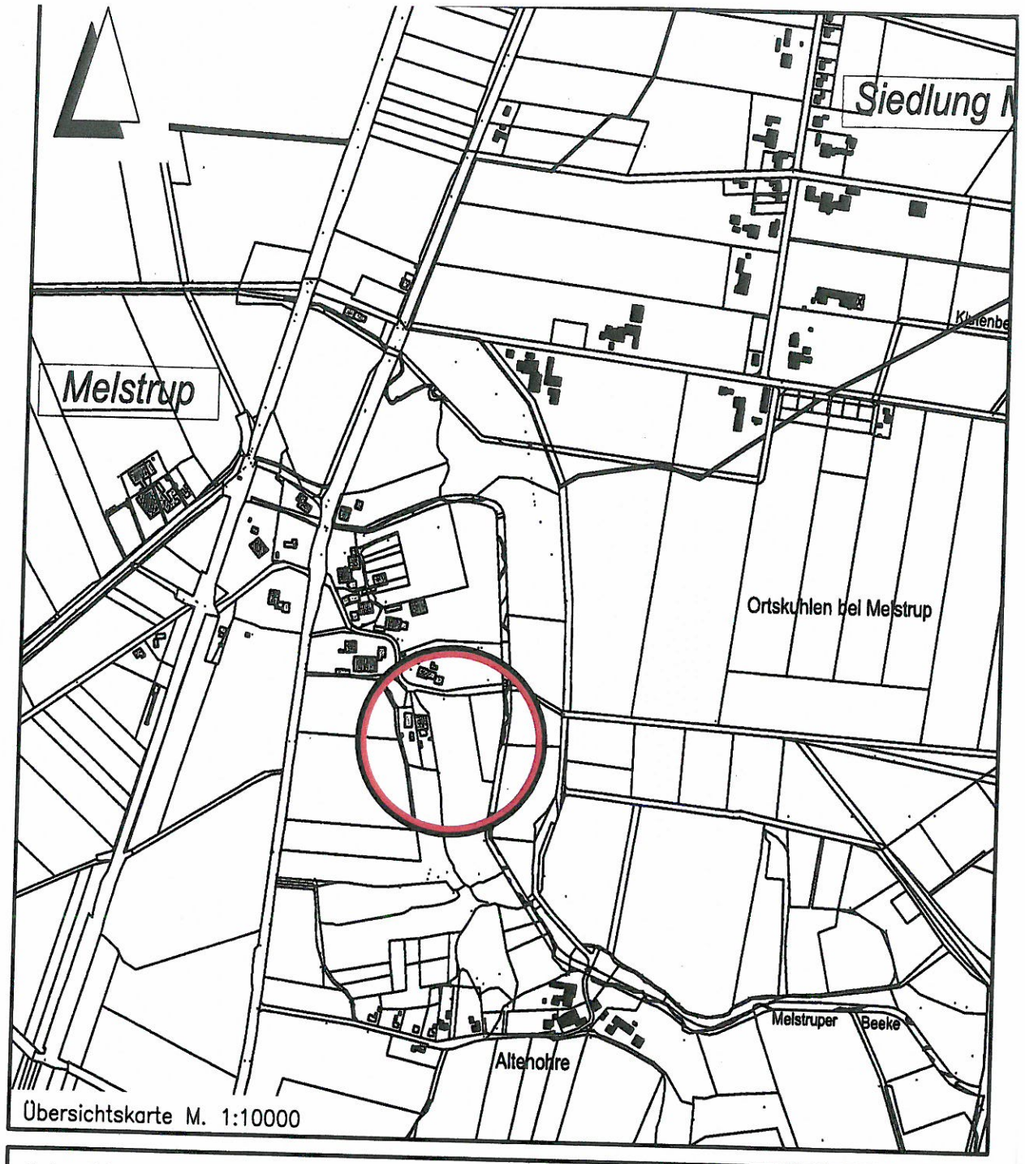

Übersichtskarte M. 1:10000

Entwurfsbearbeitung:

INGENIEUR**PLAN**UNG
Otto-Lilienthal-Straße 13 • 49134 Wallenhorst
Telefon 05407/8 80-0 • Fax 05407/8 80-88

Wallenhorst, 2005-07-11

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2004-08	Koe
gezeichnet	2004-08	Rt
geprüft	2005-03	Ev
freigegeben	2005-03	Ev

Plan-Nummer: H:\Fresenb\204282\Plaene\bp_bplan.dwg-G1-1-0

GEMEINDE FRESENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 23

"Melstrup – Teil I"

mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 1000

Unterlage : 1

Blatt Nr. : 1(1)

Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGBl. I, S. 58) und der Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

I. Bestandsangaben

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

Flurstücks– bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal

55 Höhenlinien mit Höhenangaben über HN

12/3 Flurstücksnummer

20 Wohngebäude mit Hausnummern

Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

WA
- überbaubarer Bereich
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- nicht überbaubarer Bereich

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 16 BauNVO)

I, II usw.	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ	Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl gem. § 20 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

o offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO

E nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

zu erhaltende Einzelbäume

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Gebäudehöhen

Der Bezugs–Höhenpunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden, Firsthöhe, Traufenhöhe) ist der Schnittpunkt der Mittellinie der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche – Ok. fertige Straßenoberfläche – mit der verlängerten, senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Mittellinie des jeweiligen Baugrundstücks (Grundstücksachse).

a) Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens in der Mitte des Gebäudes darf, gemessen vom Bezugs–Höhenpunkt 0,5 m nicht überschreiten.

b) Traufenhöhe

Die Traufenhöhe der Gebäude darf, gemessen von der OK. des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, 3,80 m nicht überschreiten

c) Firsthöhe

Die max. Gebäudehöhe darf, gemessen von der Ok. fertiger Erdgeschossfußboden bis Ok. First (höchster Punkt der Dachhaut) 8,50 m nicht überschreiten.

§ 2 Grundflächenzahl
Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ist gem. § 19 (4) BauNVO durch die Flächen
- von Garagen und Stellplätzen mit Ihren Zufahrten,
- von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie
- von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis auf eine GRZ von 0,4

§ 3 Durchgrünung des Siedlungsbereiches
In den WA-Bereichen ist auf den Grundstücken je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ein Obstbaum alter Sorte oder alternativ ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).

§ 4 Immissionsschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen (nur Schlafräume), sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w,res angegeben.

Schallschutzbereich		WA-Gebiet
Orientierungswert gem. DIN 18005 Tag/Nacht		55/45 dB(A)
max. erreichter Beurteilungspegel Tag/Nacht		54/48 dB(A)
	Westseite der Gebäude	LBP III (R'w,res. 35 dB)
	Nord- und Südseite der Gebäude	LBP II (R'w,res. 30 dB)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
Bei genehmigungs- oder anzeigepflichtiger Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen sind die den jeweiligen Gebäudeseiten zugeordneten Schalldämm-Maße (R'w. res.) der verwendeten Gebäudebauteile nachzuweisen. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind den im B-Plan festgesetzten Lärmpegelbereichen LBP zugeordnet.

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 56 NBauO)

Dachneigung, Dachaufbauten und Dachform:
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig. Sie dürfen bei Dachaufbauten 2/3 der Traufenlänge, bei Dacheinschnitten (Loggien) 1/3 der Traufenlänge nicht überschreiten.

- Der Abstand von den Giebeln muss mindestens 1,50 m betragen.
  Die Dachfläche zwischen Unterkante Dachaufbau und Oberkante Dachrinne bzw. Ende der Dachhaut muss in mindestens 1,0 m Breite ununterbrochen durchlaufen.

- Die Dachausbildung muss als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° erfolgen. Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12 bzw. 14 BauNVO sind auch in Flachdachbauweise zulässig.

Melstruper Hauptstraße
Renkenberger
Weg
Melstruper Beeke
WA
WA
20,0
6,0
18,0
18,0
I
GRZ 0.3
GFZ 0.3
I
GRZ 0.3
GFZ 0.3
150/11
115/10
123/17
123/12 u.a.
123/21
123/5
123/6
384
385
22
21
121/1
118/1
383
152/7
154/1
236/24
167/7
156/6 u.a.
156/8