



**Stadt Drensteinfurt, Stadtteil Rinkerode
Bebauungsplan 3.01 „Brockamp“ - 25. Änderung**

Festsetzungen dieser 25. Änderung:

Die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.01 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll gleichzeitig eine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 25. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3.01 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht nicht wieder auf.

1. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier: 0,4
- GFZ 0,5** Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier: 0,5
- I** Zahl der Vollgeschosse, hier: ein Vollgeschoss
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- Straßenbegrenzungslinie
- Geltungsbereichsgrenze dieser 25. Änderung
- SD 30° - 35°** Dachform und Dachneigung: Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 30° und 35°
- Firstrichtung
- Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB und BauNVO

- 2.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Kellergaragen sind unzulässig.
- 2.2 Nebenanlagen** gemäß § 14 i.V.m. § 23 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Erdwälle.

3. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

- 3.1 Dachform und -neigung:** Im gesamten Baugebiet sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung ist in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmsweise kann eine Abweichung um +/- 3° zugelassen werden. Für Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- 3.2 Die maximale Drenpelhöhe** beträgt 0,5 m. Der Drenpel ist definiert als der Abschnitt der Innenfläche der Außenwand zwischen der Oberkante des Fußbodens des Dachgeschosses und der Schnittlinie der Außenwand mit der Innenfläche der Dachhaut.

- 3.3 Maximale Sockelhöhe** (= Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss): Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m über der Oberkante Fahrbahnrand der fertig ausgebauten Erschließungsstraße betragen.
Berechnung des Bezugspunktes der Sockelhöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße Kösters Kamp. Bei Abrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
- 3.4 Nebendächer und Dachaufbauten:** Die Firstoberkante von Nebendächern muss mind. 80 cm unterhalb der Oberkante des Hauptfirst angeordnet sein. Dachgauben und Zwerchgiebel dürfen in ihrer Einzellänge 3 m nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- 3.5 Als Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer ab 22° Dachneigung Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben anthrazit bis schwarz zulässig. Glasierte und glänzende Dachziegel/-steine sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Gauben mit Ausnahme von Schlegelgauben und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind, wenn sie in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden, zulässig.
- 3.6 Die Außenwandflächen** sind als Sicht-/Verblendmauerwerk auszuführen. Für 50% Wandflächenanteil insgesamt (Glasfassaden und Fenster fallen nicht hierunter) sowie für Nebengebäude sind auch andere Materialien zulässig.
- 3.7 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. Ein Versatz der Doppelhäushälften zueinander oder insgesamt in der Höhe ist zulässig.
- 3.8 Einfriedungen:** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und der vorderen Baugrenzen gelten als Vorgärten. Sie dürfen zur Straße und zur seitlichen Nachbargrenze hin keine feste Einfriedigung erhalten. Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Abgrenzungen zum Verkehrsraum sind bis zu einer Höhe von max. 0,20 m, gemessen von der Bürgersteigoberkante – soweit Bürgersteige angelegt werden –, sonst von der Straßenoberkante zulässig. Zugelassen sind ferner Holzzäune bis zu einer Höhe von 0,50 m, wenn sie mit einem Abstand von mindestens 0,30 m von der Straßenbegrenzung voll eingegrünt werden. In den Vorgärten aufgeschüttete Erdwälle dürfen eine Aufschüttungshöhe von 1,25 m nicht überschreiten, wobei der Damm eine Breite bis zu 3 m haben kann. Ein Dammfuß zur Straßenbegrenzungseite ist mit bodenständigen Gehölzen (außer Koniferen) einzugrünen.

Rechtsgrundlagen:	
Baugesetzbuch (BauGB):	i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Baunutzungsverordnung (BauNVO):	i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung:	vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW):	in der zz. geltenden Fassung
Gemeindeordnung NRW:	in der zz. geltenden Fassung
Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. §§ 1(8), 2(1) BauGB	
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am <u>08.05.11</u> beschlossen worden.	
Der Beschluss ist am <u>22.05.11</u> ortsüblich bekannt gemacht worden.	
Drensteinfurt, den <u>16.11.10</u>	
Bürgermeister	Schriftführer
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am <u>22.05.11</u> wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch Auslegung der Pläne vom <u>09.06.11</u> bis <u>22.06.11</u> .	
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am <u>15.06.11</u> hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom <u>17.06.11</u> bis <u>16.07.11</u> öffentlich ausgelegen.	
Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom <u>14.06.11</u> beteiligt.	
Drensteinfurt, den <u>16.11.10</u>	
Bürgermeister	Schriftführer
Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	
Diese 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am <u>15.07.11</u> mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	
Drensteinfurt, den <u>16.11.10</u>	
Bürgermeister	Schriftführer
Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	
Der Beschluss zur Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am <u>18.11.10</u> ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	
Drensteinfurt, den <u>18.11.10</u>	
Bürgermeister	

Kartengrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Planungsstand: September 2011
Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück