

Bebauungsplan Nr. 1.11 "Stadtmitte Sanierungsabschnitt I"

Textliche Festsetzungen:

Bauliche Anlagen müssen sich in Form (insbesondere in der Höhe) und Farbe sowie in der Verwendung des Materials dem vorhandenen Ortsbild und der vorhandenen Bebauung anpassen.

I. Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen **gem. § 103 L BauO**

Außenwände:

Die Fassaden dürfen nur aus Sichtmauerwerk bestehen.

Für kleinere Flächen sind auch Sichtbeton, Waschbeton oder Zementputz zulässig.

Gebäudehöhen:

Bei den mit * hinter der Geschosshöhe (z.B. II*) gekennzeichneten Gebäuden darf die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens höchstens 35 cm über der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen und die Geschosshöhe maximal 2,75 m betragen. Ferner sind weder Drempelelemente noch Dachaufbauten zulässig.

Bei allen anderen Gebäuden darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im 1. Obergeschoss höchstens 3,50 m, im 2. Obergeschoss höchstens 6,25 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen sowie die Drempelelementhöhe maximal 30 cm betragen. Dachaufbauten sind nur bei Dächern mit über 30° Neigung erlaubt. Die Gaubenbreite soll die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

Dächer:

Die vorgeschriebenen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind verbindlich. Bei den mit + hinter der Dachform (z.B. SD+) gekennzeichneten Gebäuden ist die vorhandene Dachneigung beizubehalten oder bei Neubauten der Nachbarbebauung anzupassen. Satteldächer, deren Giebel sichtbar bleiben, sind nur symmetrisch zulässig.

Bei verschiedenen Dachneigungen der unmittelbar benachbarten Häuser ist jede dieser Neigungen und jeder Zwischenwert für den Neubau zulässig.

Erlaubt sind rote, braune, schieferfarbene oder schwarze Ziegel, Betondachsteine und Schieferplatten.

Flachdächer sind zu bekieseln oder zu bepflanzen, soweit sie eingesehen werden können. Die Garagedächer in dem abgesenkten Garagenhof sind zu bepflanzen.

Garagen

dürfen nur auf den im Plan dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außer Müllboxen und Anlagen für die örtliche Stromversorgung sind nicht zulässig.

Verkehrsflächen:

Als Bodenbeläge sind nur Platten von höchstens 60 cm Seitenlänge oder Formsteine aus Beton oder Waschbeton, Ziegel und Natursteinpflaster sowie Makadambeläge auf allen Fahrbahnen von 5,50 m Breite an aufwärts zulässig.

Einfriedigungen:

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind keine Einfriedigungen erlaubt. In rückwärtigen Gärten sind nur Hecken in beliebiger Höhe, Zäune und Wände aus Sichtmauerwerk bis 80 cm Höhe zulässig.

II. Baudenkmäler und denkmalwerte Gebäude

Baudenkmäler sind der Alte Posthof (Wagenfeldstr. 32) und die kath. Pfarrkirche.
Denkmalwerte Gebäude sind die Kaplanei (Kirchplatz 12) und das Haus am Markt 8.

Bei diesen Gebäuden dürfen die ursprünglichen Fassaden in Form, Farbe und Material nicht geändert werden. Türen, Fenster- und Sprosseneinteilungen sind beizubehalten.

Neubauten oder Umbauten in der näheren Umgebung der Baudenkmäler (Schutzbereich) sind diesen in Form, Farbe und Material so anzupassen, dass Eigenart und Wirkung des Baudenkmals dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Der Landeskonservator ist in jedem Fall zu beteiligen.

Schutzbereich des Alten Posthofes sind die Flächen zwischen Postgebäude und Mühlenstraße und die Häuser Wagenfeldstraße 26-30.

Der Schutzbereich der katholischen Pfarrkirche umfasst den umgebenden Platz und die dem Platz zugewandten Gebäude.

Die in dem Bebauungsplan als zu erhalten bezeichneten Bäume gelten als Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Ziffer 16 BBauG.

Zusätze für die Änderungsbereiche (siehe nachrichtliche Übersicht auf Seite 3):

- **2. Änderung, 1. Bereich „Hammer Straße / Südwall“:**

Für die Außenwandflächen aller Baukörper ist Verblendmauerwerk (Mauerziegel oder Klinker) zu verwenden, das sich in Form und Farbe der vorhandenen Marktplatzbebauung anpasst.

Hinweis: Dem Museum für Archäologie sind die Baumaßnahmen rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.

- **2. Änderung, 2. Bereich „Martinstraße / Westwall“:**

Hinweis: Dem Museum für Archäologie sind die Baumaßnahmen rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.

- **3. Änderung „Alte Post“**

Hinweis: Dem Museum für Archäologie sind die Baumaßnahmen rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.

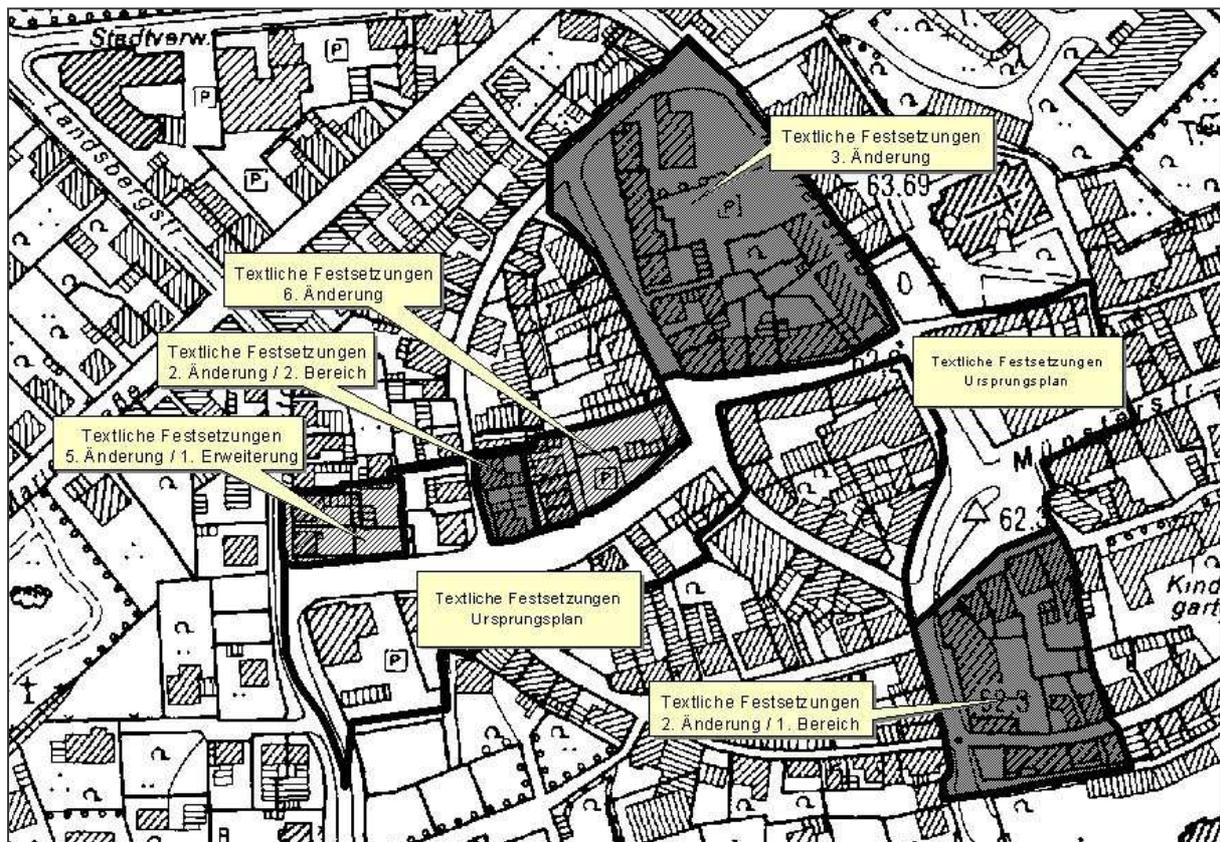
- **5. Änderung / 1. Erweiterung „Martinstraße / Josefstraße“:**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

- **6. Änderung „Martinstraße / Wagenfeldstraße“:**
Für die Außenwandflächen aller Baukörper ist Verblendmauerwerk (Mauerziegel oder Klinker) zu verwenden, das sich in Form und Farbe an die vorhandene Bebauung anpasst.

Hinweis: Dem Museum für Archäologie sind die Baumaßnahmen rechtzeitig vor Beginn anzuzeigen.

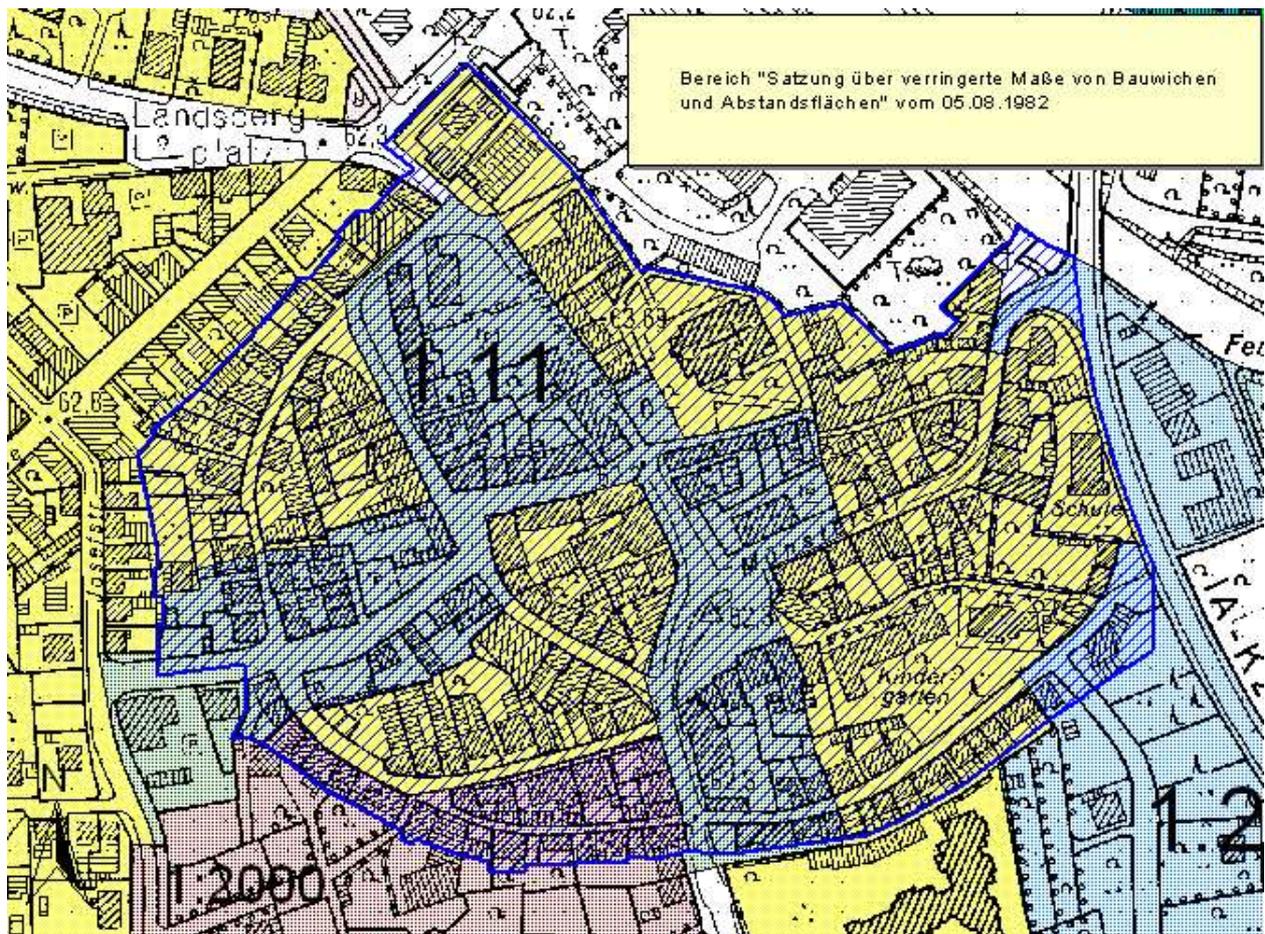
Nachrichtlich: Übersicht zu den Änderungsbereichen:



Abstandsflächensatzung

Zur Erhaltung der charakteristischen Elemente des historischen Stadtkerns hat der Rat der Stadt am 22.03.1977 eine Satzung über verringerte Maße für Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen im Gebiet dieses Bebauungsplanes beschlossen, die Bestandteil dieses Plans ist.

(Anmerkung: Diese Satzung wurde ersetzt durch die „Satzung der Stadt Drensteinfurt über verringerte Maße für Bauwiche und Abstandsflächen zur Wahrung der erhaltenswerten Eigenart des Orts- und Straßenbildes vom 05. August 1982“).

Nachrichtlich: Geltungsbereich der Satzung (= markierter Bereich):

Auszug aus der

**Satzung
der Stadt Drensteinfurt**

**über verringerte Maße für Bauwiche und Abstandflächen zur Wahrung der
erhaltenswerten Eigenart des Orts- und Straßenbildes
vom 05. August 1982**

Drensteinfurt kann als Mittelpunkt des sogenannten Dreingaaues auf eine bemerkenswerte Entwicklungsgeschichte zurückblicken. Im 9. Jahrhundert erstmals urkundlich erwähnt hat sich die Ackerbürgerstadt mit ihrem annähernd runden Grundriss südlich des Hauses Steinfurt um die Pfarrkirche entwickelt. Seit dem 15. Jahrhundert wird die Siedlung als Wigbold bezeichnet, dessen Straßengrundriss nahezu unverändert in die Gegenwart überkommen ist und seine Ausprägung dem 15. und 16. Jahrhundert verdankt. Der in dieser Phase angelegte Wall- und Grabenring mit Einbeziehung der Werse im Bereich des Schlosses bildet noch heute die äußere Kontur des historischen Stadtkernes wobei die ehemaligen Torsituationen von Münstertor, Hammscher Pforte und Mühlenpforte deutlich hervortreten.

Mit dem erhaltenen Straßen- und Wegenetz, den ablesbaren Resten seiner ringförmigen Befestigung, seinen Denkmälern und schützenswerten Straßenbildern sowie der von Pfarrkirche und Schloss überragten Stadtsilhouette ist Drensteinfurt ein stadtbaugeschichtliches Zeugnis von hohem Rang. Dem Grundrissgefüge des historischen Stadtkernes, das aus dem erhaltenen Straßen- und Wegenetz, der Parzellenstruktur und

dem eng benachbart stehenden Hausbestand gebildet wird, kommt besondere Bedeutung für das bemerkenswerte Erscheinungsbild zu. Da bei konsequenter Anwendung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen bzw. der Abstandflächenverordnung die historischen Straßenraumquerschnitte wie auch die ortstypischen engen Traufgassen und Bauwiche unmaßstäblich aufgeweitet werden müssten, wird diese Satzung zur Wahrung der historischen Straßenräume und Straßenbilder der Altstadt von Drensteinfurt erlassen.

§ 1 Bauwiche und Abstandflächen

- (1) Zur Erhaltung der charakteristischen Elemente des historischen Stadtkerns werden für den in § 2 bezeichneten Geltungsbereich dieser Satzung geringere als die in den §§ 7 und 8 Absatz 2 und Absatz 3 BauO NW i.V.m. der Verordnung über Gebäudestände und Abstandflächen (Abstandflächenverordnung) vom 20. März 1970 (GV NW S. 249) vorgeschriebenen Maße für Bauwiche und Abstandflächen zugelassen. Die gesetzlichen Maße für Abstände nach § 8 Absatz 1 BauO NW bleiben unberührt.
- (2) Die Zulassung geringerer Maße für Bauwiche und Abstandflächen darf nur unter Beachtung der in Absatz 3 genannten Beurteilungsgrundlagen erfolgen.
- (3) Zur Klärung von Fragen hinsichtlich der historischen Gebäudestellung, der Gebäudeeinheiten, der Bauwiche, des charakteristischen Straßenbildes und sonstiger Besonderheiten des Stadtgrundrisses ist auf den Ausschnitt aus der Gemarkungskarte Gemarkung Drensteinfurt, Flur 1, angefertigt nach der Gemarkungsurkarte vom Jahre 1829 und ergänzt durch Übernahme der Veränderungen bis zum Jahre 1905 einschließlich, außer Kraft gesetzt im Jahre 1924, zurückzugreifen (*siehe Anlage S. 6*).

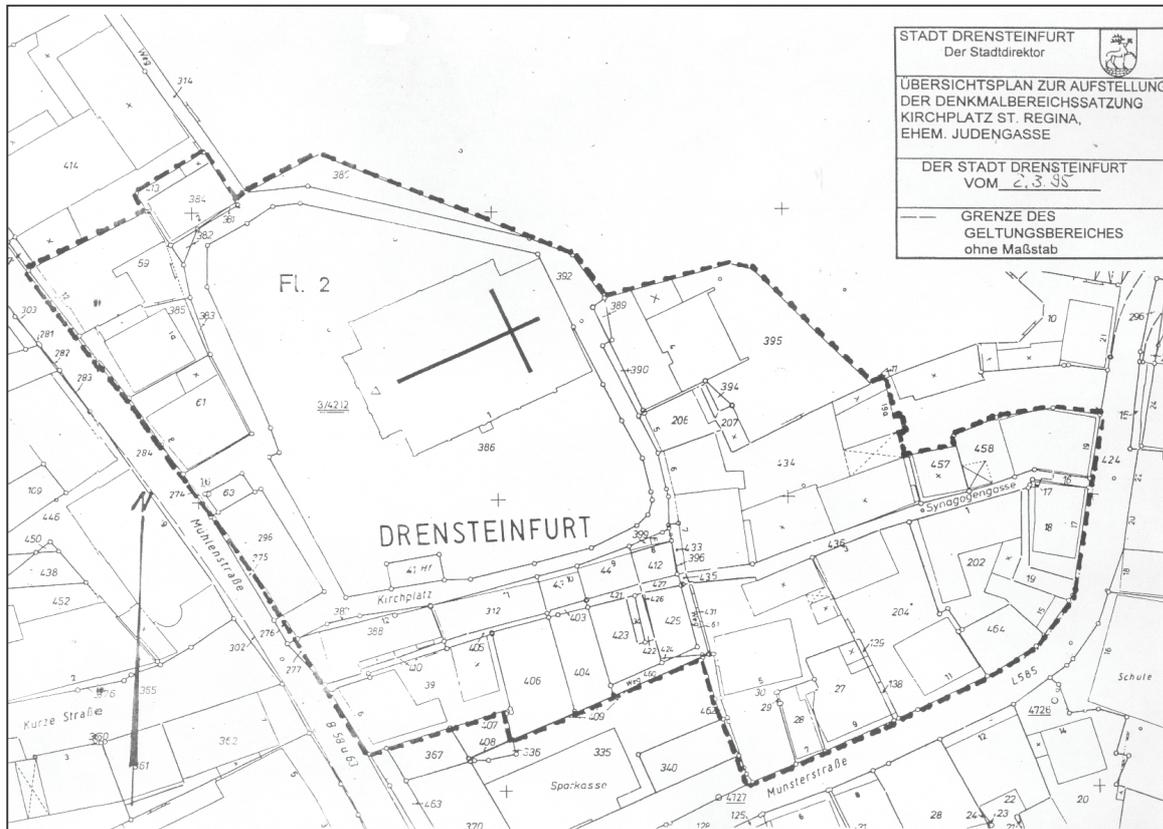
§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

- (1) Diese Satzung gilt für den historischen Stadtkern, der in dem Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte , ³⁴12 Rechts, ⁵⁷40 Hoch, Drensteinfurt, herausgegeben vom Landesvermessungsamt NW, 1971, durch unterbrochene Linie gekennzeichnet ist (*siehe auch Übersichtsplan auf S. 4*).
- (2) Dieser Geltungsbereich wird begrenzt durch die jeweils stadtäußerer Grenzen der Grundstücke

Mühlenstraße	14,
Kirchplatz	1, 2, 4, 5, 6, 7,
Münsterstraße	21, 25, 24,
Südwall	33, 31, 29, 28, 26, 24, 22, 20, 18, 16, 14, 12, 10, 8, 6, 4, 2,
Hammer Straße	5,
Westwall	1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 41, 43, 45, 47, 49, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69,
Wagenfeldstraße	57, 59, 61, 63,
Mühlenstraße	17.

Nachrichtlich:

Auf die „Satzung für den Denkmalbereich Kirchplatz St. Regina / ehem. Judengasse“ (heute teilweise Synagogengasse) der Stadt Drensteinfurt vom 02.03.1995 mit dem nachstehend abgebildeten Geltungsbereich wird hingewiesen:



Der Wortlaut der Satzung ist bei der Stadt Drensteinfurt, Bauamt, Untere Denkmalbehörde erhältlich.



**Stadt Drensteinfurt
-Bauamt-**

<p>Maßstab:</p>	<p>Bearbeiter:</p>
<p>Landesbergplatz 7 48317 Drensteinfurt</p> <p>Fon: 02508 / 995-0 Fax: 02508 / 995-166</p> <p>Email: stadt@drensteinfurt.de</p>	<p>Stand:</p>

Wichtiger Hinweis: Dieser Planauszug dient ausschließlich zu Auskunftszwecken. Rechtsverbindlich sind nur die im Bauamt einsehbaren Originalpläne !