

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

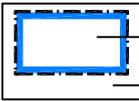
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

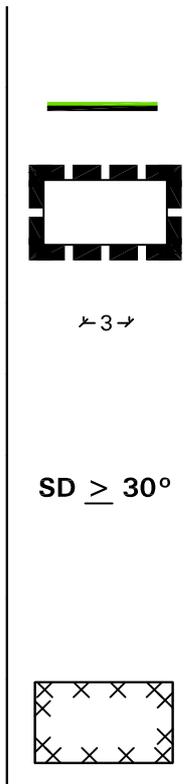
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

	<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>
2 Wo	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2
GRZ 0,4	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u> Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,5
II	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
THmax. 4,2 m FHmax. 9,5 m	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.1.3: - maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 4,2 m - maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 9,5 m
	<u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u> Bauweise (§ 22 BauNVO): - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper



4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

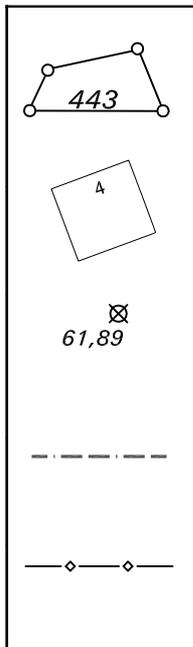
5. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier Satteldach (SD) mit mindestens 30° Dachneigung

6. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, siehe F.1.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Kanaldeckelhöhen (nicht eingemessen), Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Städtisches Kanalkataster, Auszug 01/2014

Nachrichtlich: Baugrenze gemäß Original-Bebauungsplan Nr. 1.18

Gasleitungen der Stadtwerke Münster (nicht eingemessen)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Gemäß Eintrag in der Plankarte sind maximal 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zweite Wohnung zugelassen werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte.

Die **maximal zulässige Traufhöhe** in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als **oberster Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt: **Oberkante First**.

Die **Bezugshöhe je Baugrundstück** wird wie folgt definiert: Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12(6), 14, 23(5) BauNVO)

2.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 12(6) BauNVO und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind **passive Schallschutzmaßnahmen** wie folgt vorzunehmen: In die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume sind Schallschutzfenster der Klasse 1 gemäß VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ mit einem Schallisolationsindex von 25-29 dB(A) einzubauen.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässige Dachform und -neigung der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

Dachaufbauten sind allgemein erst ab 38° Dachneigung und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand*).

Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

Als **Dacheindeckung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind unzulässig.

Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestalterische Einheit: Doppelhäuser sind in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel, Trauf-, Firsthöhe), Dacheindeckung und bei den Dachüberständen jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem oberflächennahe Grubenbaue als Folge früherer bergbaulicher Tätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“. Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerksfeld Donar liegen gegenwärtig nicht vor.

2. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bisher nicht bekannt. Gemäß Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.

Im Plangebiet sind Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3. Niederschlagswasser

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

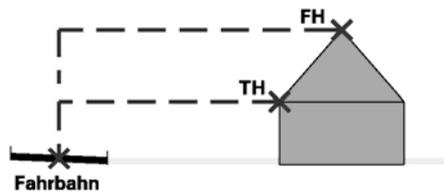
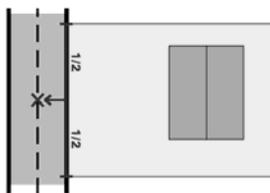
5. Ökologische Belange und Artenschutz

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist zu beachten.

Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

6. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück



7. Auslage der VDI-Richtlinie 2719

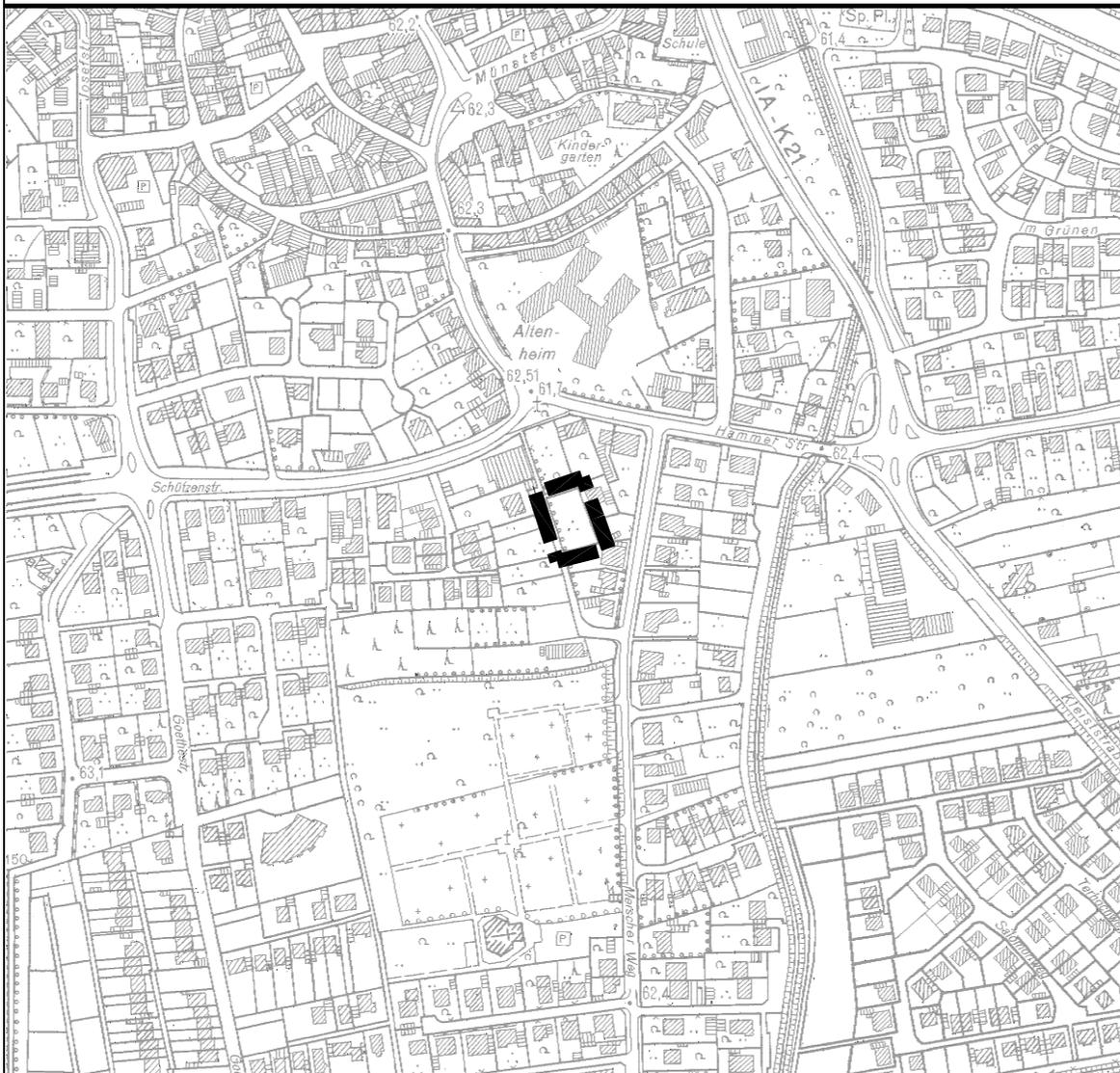
Die VDI Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ in der aktuellen Fassung wird beim Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt zur Einsicht bereit gehalten.

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.18 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.18 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.18, 15. ÄNDERUNG

„DAHLGASSE“



Gemarkung Drensteinfurt

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500

Planformat: 100 cm x 68 cm



Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

August 2015

Gez.: Pr
Bearb.: Ro