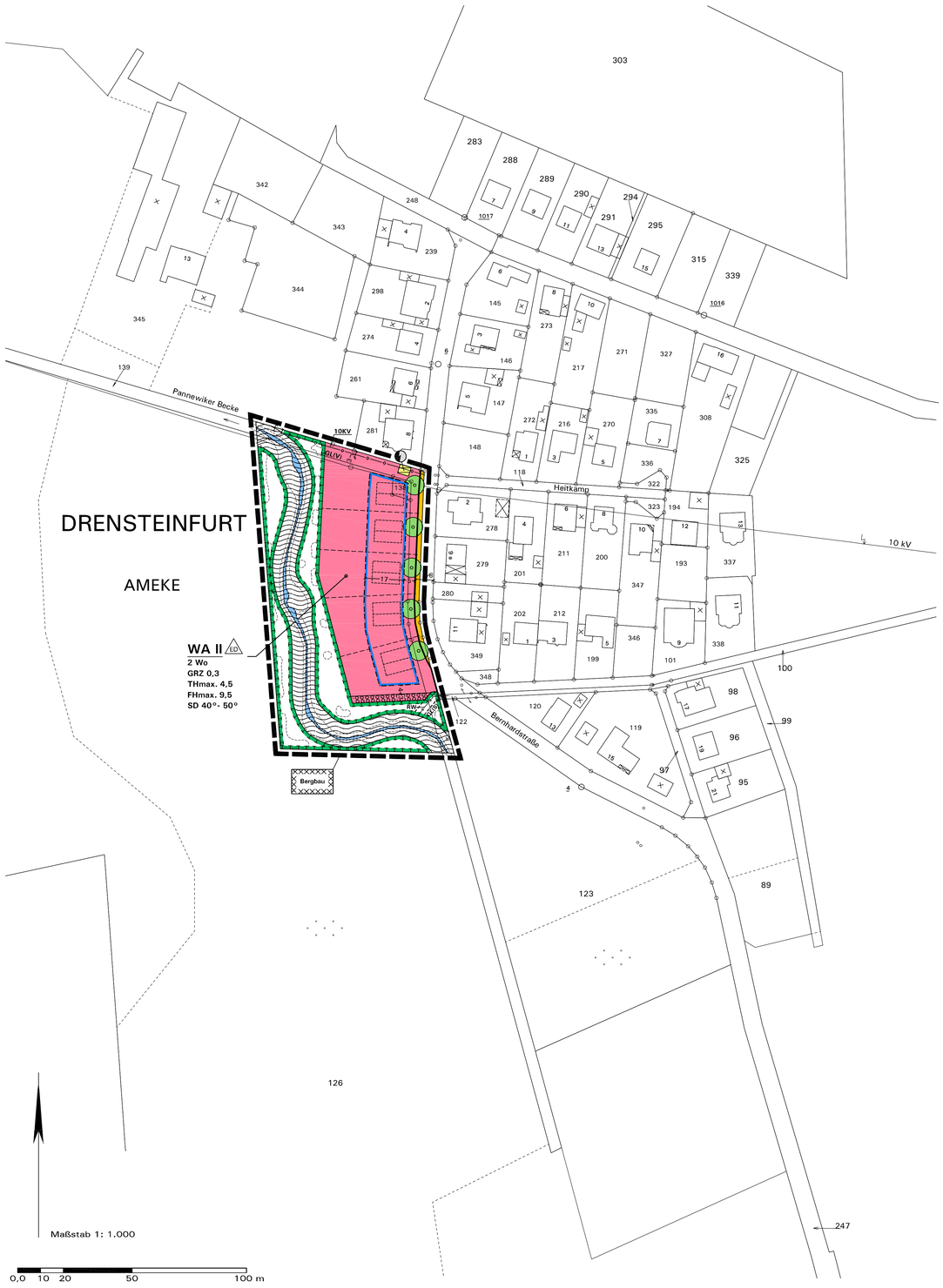
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.01, 9. ÄNDERUNG/ERWEITERUNG "Ameke Süd"



Maßstab 1: 1.000

0,0 10 20 50 100 m

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am ..... beschlossen worden. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister ..... Schriftführer	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ..... durch .... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt Drensteinfurt, den .... Bürgermeister ..... Schriftführer	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Kreis Warendorf, Katasteramt

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 Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV´90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW 2006 S. 615);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), siehe D.1.1

WA 2 Wo — Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 2 Wohnungen, siehe D.1.2

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

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,3, siehe auch D.2.1

II — Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier:
- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß

FHmax ... m
THmax ... m — Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, zur Definition der Bezugshöhe siehe D.2.2:
- maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First),
- maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut),

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

ED — Bauweise (§ 22 BauNVO): offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Begrenzungslinien von Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

5. Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12, 14 BauGB)

Trafostation

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 (1) Nr. 16 BauGB):

Wasserfläche, hier: naturnahe Umlegung des Grabenzuges Pannewiker Becke gemäß gesondertem wasserrechtlichen Verfahren

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB), Planungsziel: naturnahe Saumzone des umzulegenden Grabenzuges Pannewiker Becke.

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.6:
- Anpflanzung standortheimischer Bäume
- geschlossene, standortheimische Heckenpflanzungen, mindestens 2-reihig (keine Schnitthecken)

8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):

GL(V) — Leitungsrecht für geplante 10 KV Leitung zu Gunsten des Versorgungsträgers RWE

GL(S) — Leitungsrecht für Straßenentwässerungskanal zu Gunsten der Stadt Drensteinfurt

10KV — geplante unterirdische Verlegung der 10 KV Leitung

RW — geplanter Straßenentwässerungskanal

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

4 — Maßangaben in Meter, z.B. 4 Meter

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

SD 40°- 50° — Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte (siehe E.1.3):
- Satteldach, zulässige Dachneigung 40°-50°

10. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB

Bergbau — Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB: Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (siehe F.1)

C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

2 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

443 — Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung (unverbindlich)

Vorgeschlagene standortgerechte Heckenpflanzung gem. Landschaftsplanerischem Begleitplan zur Umlegung der Pannewiker Becke in Drensteinfurt-Ameke, Ingenieurbüro Hauer, Hartmann + Partner, Juni 2007

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1ff BauNVO sowie § 9(1) Nr. 6 BauGB)

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

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig; bei Doppelhaushälften kann als Ausnahme eine zusätzliche Einliegerwohnung zugelassen werden (siehe Begründung).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die Traufe- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte.
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.

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 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.

4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

4.1 Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB):
Entwicklungsziel: naturnahe Saumzone des umzulegenden Grabenzuges Pannewiker Becke
Maßnahmen: Gewässerbegleitender Grünstreifen mit gelenkter Sukzession, Pflanzung von einzelnen Bäumen, Hecken- und Gruppenanpflanzungen.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume:
a) mindestens 1 Laubbaum pro angefangene 250 m² private Grundstücksfläche,
b) Pflanzung gemäß Planeintrag, Standorte verschiebbar um bis zu 3,0 m (kann auf a) angerechnet werden). Vorschlag zur Artenwahl: Baumhasel (Corylus colurna), Feldahorn (Acer campestre), Wildbirne (Pyrus calleryana „chanticleer")
Pflanzqualität für a/b: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

5.2 Anlage von Wildstrauch-/Baumhecken zur Ortsrandeingrünung:
Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene **Wildstrauch-/Baumhecke** mindestens 2-reihig und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). In den Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen.

E. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO:

1.1 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der Bezugshöhe D.2.1 nach § 18 BauNVO (= Oberkante Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße) betragen.

1.2 Dachgestaltung im gesamten WA:
a) Dachform und -neigung der Hauptbaukörper: Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer (SD) zulässig.
Die zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
b) Dachaufbauten sind zulässig. Im Spitzbodenbereich (= i.d.R. 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.
c) 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 (Beispiel: im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
d) Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei Pultdächern sowie untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Die **Außenwandflächen** der Hauptgebäude sind als dunkelbraunes bis rotes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert), Holzhäuser (natur, dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder als heller Putzbau bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

1.4 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 Doppelhaushälften zueinander auf dem Baugrundstück oder insgesamt in der Höhe ist zulässig.

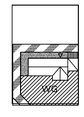
2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:

2.1 Einfriedungen:
a) Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind **Einfriedungen** nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauer zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß Anpflanzungen oder Außenkante Trockenmauer) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Zur Garteninnenseite oder zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holz) in maximal gleicher Höhe möglich.
b) Einfriedungen in Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Straßenoberkante zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Nr. 3).

2.2 Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

In Zweifelsfällen wird ausdrücklich eine **frühzeitige Abstimmung** mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.



Definition *Vorgarten* zur Nr. 2.1: halböffentlicher Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen = nicht überbauter Streifen entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand Baugrenze/Gebäude von i.d.R. 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks, sofern kein Wohngarten);
hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten WG*.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau:
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Dasbeck II sowie über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Hamm Nord". Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Die Deutsche Steinkohle AG prüft z.Zt. Möglichkeiten für ein neues Abbaugebiet zwischen Drensteinfurt, Ascheberg und Hamm (Bergwerksfeld „Donar"), die **planerische Mitteilung** für die Errichtung des Bergwerkes aus April 2006 liegt vor. Das Plangebiet kann zukünftig bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evt. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

2. Altlasten, Kampfmittel:
Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3. Niederschlagswasser:
Das Regen- und Niederschlagswasser kann nach Drosselung auf den Baugrundstücken in den neugeplanten Gewässerlauf eingeleitet werden. Eine Regenrückhaltung ist beispielsweise über eine Rohrdrosselung auf dem jeweiligen Grundstück möglich oder über eine diffuse Einleitung, bei der die Einleitungsstelle unter einer Schotterschicht liegt.
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.

4. Bodendenkmale:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

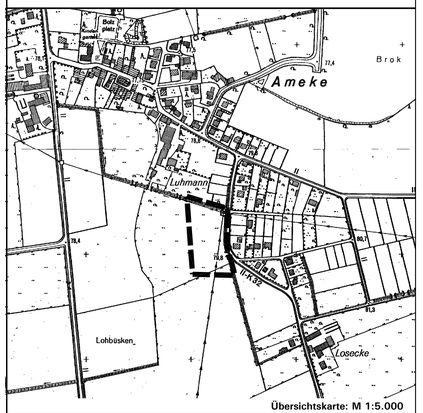
5. Ökologische Belange:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

6. Umlegung des Grabenzuges als Ausgleichsmaßnahme:
Der durch die neue Wohnnutzung erzeugte Eingriff in Natur und Landschaft wird im Plangebiet durch die Umlegung und Neugestaltung des Grabenzuges komplett ausgeglichen. Die Bilanz zwischen Eingriffs- und Ausgleichfläche ergibt darüber hinaus einen rechnerischen Überschuss von ca. 1.836 Biotopwertpunkten. Dieser Überschuss kann ggf. für andere Eingriffe in Natur und Landschaft oder andere Bauleitplanverfahren angerechnet werden.

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.01, 9. ÄNDERUNG / ERWEITERUNG

„Ameke Süd"



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 98 cm x 77 cm Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:
Satzung Dezember 2007

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/De