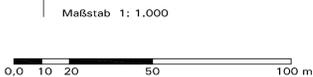


# STADT DRENSTEINFURT, OT RINKERODE: BEBAUUNGSPLAN NR. 3.12 "Haus Heidhorn"



<b>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</b> Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am ..... beschlossen worden. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Drensteinfurt, den ..... Bürgermeister ..... Schriftführer .....	<b>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB</b> 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 .....	<b>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</b> 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 ausgelegt. Drensteinfurt, den ..... Bürgermeister .....	<b>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes als Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzungsbeschluss. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den ..... Bürgermeister ..... Schriftführer .....	<b>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</b> Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Drensteinfurt, den ..... Bürgermeister .....	<b>Planunterlagen</b> Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Münster, den ..... Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wehmeyer
---	--	--	---	---	---

## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen:  
**Baugesetzbuch (BauGB)**: i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);  
**Planzeichenverordnung (PlanV 90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);  
**Landesbauordnung (BauO NRW)**: i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW. 2006 S.615);  
**Landeswassergesetz (LWG NRW)** in der z.Zt. geltenden Fassung;  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der z.Zt. geltenden Fassung.

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

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB)**  
 Obergrenze der Summe der Grundflächen GR der baulichen Anlagen innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf (§§ 16, 19 BauNVO), hier: maximal 2.600 m<sup>2</sup> zzgl. Anlagen gemäß § 19(4) BauNVO, siehe E.1.1
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für ebenerdige, offene Stellplätze und Garagen / Carports (überdachte Stellplätze) mit ihrem Zufahrtsbereich, siehe E.2.1
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**  
 Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier: Alten- und Pflegeheim
- Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Einfahrtbereich von der B 54  
 Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein-/ Ausfahrt
- Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)**  
 Private Grünfläche mit Zweckbestimmung: Parkanlage mit Fuß-/Radwegen. *Hinweis: die Fuß-/Radwege sind z.T. nicht liegengenau eingezeichnet*
- Wald (§ 9(1) Nr. 18b BauGB)**
- Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**  
 Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB gemäß dem dargestellten Lärmpegelbereich III erforderlich sind, siehe textliche Festsetzung E.3.  
 Die Kennzeichnung gilt auch für von den Baugrenzen abgerückte Fassadenseiten in diesem Bereich.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**  
 Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB als überlagernde Festsetzung), Entwicklungsziele:  
 a) Entwicklung und Sicherung als extensiv genutzte Obstwiese;  
 b) Entnahme des Nadelholzbestandes und Entwicklung eines naturnahen, gestuften Waldrandes mit standortheimischen Gehölzen.  
 Erhalt und Pflege von Gehölzen und Gewässern (§ 9(1) Nr. 25b):  
 a) Erhalt und fachgerechte Pflege von Einzelbäumen,  
 b) Umgrenzung von Flächen mit Erhalt und fachgerechter Pflege der vorhandenen standortheimischen Gehölze,  
 c) Erhalt des Gewässers (naturnaher Weiterentwicklung zulässig).  
 Die festgesetzten Einzelbäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.  
 Schmutzwasser-Pumpwerk (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)  
 Abgrenzung von Nutzungsmaßen oder Gestaltungsvorgaben innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf
- Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**  
 Dachform und Neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte (siehe F.1.2):  
 - Satteldach (SD) oder Flachdach (FD) mit zulässiger Dachneigung  
 - allgemein zulässig: geneigte Dächer mit zulässiger Dachneigung

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen der Kartengrundlage**  
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzstein, Flurstücksnummer  
 Vorhandene Gebäude  
 Gemarkungsgrenze zwischen der Stadt Münster und der Stadt Drensteinfurt  
 Höhenpunkte in m ü. NN (vorhandene heutige Geländepunkte) (Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. R. Wehmeyer 11/2006)  
 Eingemessene Baumstandorte, soweit nicht zum Erhalt festgesetzt (Dipl.-Ing. R. Wehmeyer 11/2006 und 12/2006)
- Planerische Darstellungen und Hinweise**  
 Geplantes Gebäude (unverbindlich)

### D. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

- Landesschutzgebiet

### E. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr.1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**  
 1.1 **Grundfläche GR (§§ 16, 19 BauNVO)**: Die zulässige Grundfläche von 2.600 m<sup>2</sup> gemäß B.1.1 darf innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nach § 19(4) BauNVO von Nebenanlagen sowie Wegen, Stellplätzen und Zufahrten um bis zu 4.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.  
 1.2 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)**:  
 1.2.1 **Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB**:  
 Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe in Teilfläche A durch Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder sonstige betriebsbedingte Anlagen können bis zu einer Höhe von 73,0 m ü. NN ggf. zugelassen werden, wenn sie mit wassergebundener Decke o. Ä. ausgeführt werden.  
 1.2.2 **Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB**:  
 Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe in Teilfläche B durch Dachaufbauten für Lüftungsanlagen, Fahrstühle oder sonstige betriebsbedingte Anlagen können bis zu einer Höhe von 73,0 m ü. NN ggf. zugelassen werden.  
 1.2.3 **Bei Um- oder Anbauten im Altbestand in Teilfläche B** können ggf. Höhenüberschreitungen bis 75,00 m ü. NN zugelassen werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
 2.1 **Einschränkung gemäß § 23(5) i.V.m. § 12 BauNVO für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)**: Stellplätze sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind gemäß Planzeichnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (siehe B.3) zulässig.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**  
 3.1 **Kennzeichnung der Fassadenseiten bzw. Baugrenzen, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind**:  
 a) Zum Schutz vor Lärm durch Straßenverkehr sind bei Errichtung, Nutzungs- oder baulicher Änderung von Räumen, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Büroräumen o.Ä. passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III gekennzeichneten Fassadenseiten bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Bauschalldämmmaß erf. R<sub>w, res</sub> der gesamten Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8ff., wie folgt vorzunehmen:  

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Bürräume u.ä.
III	61 bis 65	35 dB	30 dB

*Hinweis: In der Objektplanung sollte geprüft werden, ob Schlafräume mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten sind. An Krankenzimmer, Intensivstationen und ähnliche sensible Räumlichkeiten sind ggf. - soweit sie in den lärmintensiven Bereichen vorgesehen werden - weitere erhöhte Lärmschutzforderungen gemäß DIN 4109 zu stellen.*

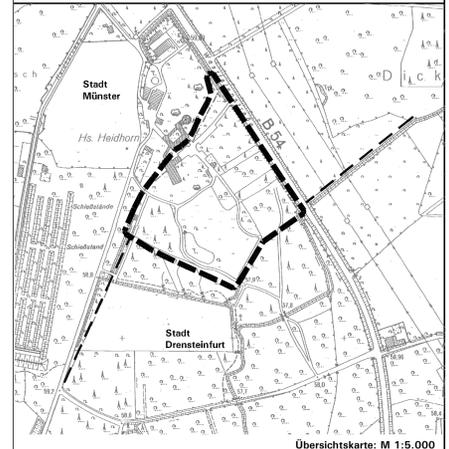
### F. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO**  
 1.1 **Gestaltung der Außenwandflächen der Hauptgebäude**: Die Außenwandflächen sind als Sicht-/Verbündelmauerwerk in der Farbe „rot-bunt“ auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen und Bauteile wie Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc. sind auf maximal 20% Wandflächenanteil insgesamt (Glasfassaden und Fenster fallen nicht hierunter) auch andere Materialien zulässig.  
 1.2 **Dachgestaltung**:  
 a) **Dachform und -neigung der Hauptbaukörper**: Im Teilbereich A sind Sattel- (SD) und Flachdächer (FD) zulässig, im Teilbereich B sind allgemein geneigte Dächer 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 je Gebäude nur in einer Geschosebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= i.R. 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Die **Fireoberkante von Nebendächern** muss mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.  
 c) Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei Flachdächern sowie untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.  
 1.3 **Abweichungen**: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 und 1.2 zugelassen werden.
- Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften**  
 In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuweiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

### G. Sonstige Hinweise

- Altlasten**: im Plangebiet sind Altablagerungen 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 Warndorf umgehend zu benachrichtigen.
- 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).
- Hinweis auf die Vorbelastung durch Verkehrslärm der Westfalenstraße (B 54) im Sinne des § 9(5) BauGB**:  
 Das Plangebiet ist durch von der B 54 ausgehende Lärmemissionen vorbelastet. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen. Die Verkehrslärmemissionen überschreiten im Bereich der nordwestlichen Baugrenzen tags und nachts die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an den Außenfassaden, soweit diese nicht im lärmabgeschränkten Innenhof liegen. Durch passive Schallschutzmaßnahmen (vgl. textliche Festsetzung E.3) wird dieser Situation Rechnung getragen. Es wird empfohlen, Krankenzimmer, Intensivstationen oder ähnliche sensible Räumlichkeiten nicht in den geräuschkontaminierten Bereichen zu installieren.
- Niederschlagswasser**: Zum Schutz vor extremen Niederschlägen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd- und Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 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.

## STADT DRENSTEINFURT, OT RINKERODE: Bebauungsplan Nr. 3.12 „Haus Heidhorn“



Übersichtskarte: M 1:5.000

0	50	100 m	Nord
---	----	-------	------

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 101 cm x 82 cm

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:  
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
 R. Nagelmann und D. Tischmann  
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Satzung Juni 2008  
 Gez.: Pr  
 Bearb.: YBe / Tj