

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

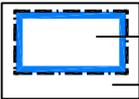
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

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 / 8 Wo	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen WA1 und WA2 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert) Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen oder maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.3
GRZ 0,3	<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u> Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
GRZ 0,6	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
II	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 2 Vollgeschosse
FHmax. 11,0 m	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.1.2: - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z. B. 11,0 m
	<u>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</u> Bauweise (§ 22 BauNVO): - offene Bauweise - 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

G = 500 m²





↔ 3 ↔

SD 30° - 38°
SD 38° - 50°

4. Größe der Baugrundstücke (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

Grundstücksgröße, Mindestmaß, hier 500 m²

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Abgrenzung der Teilflächen WA1 und WA2 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben

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

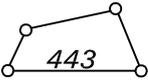
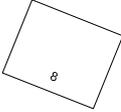
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

6. 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

- symmetrisch geneigtes Satteldach (SD), mit 30° bis 38° Dachneigung
- symmetrisch geneigtes Satteldach (SD), mit 38° bis 50° Dachneigung

Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

62.34



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Frielinghaus 01/2017

Nachrichtlich: Baugrenze gemäß Bebauungsplan Nr. 1.22 in seiner rechtskräftigen Fassung

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 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 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte.

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 (vgl. Hinweise F.7).

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:

- **Teilfläche WA1:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
- **Teilfläche WA2:** Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

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

2.1 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. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

(Hinweis: sinngemäße Übernahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1.22 einschließlich seiner Änderungen)

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

1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässige Dachform und -neigungen 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 35° Dachneigung zulässig. Von Ortgang, Traufe und First ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand*).

Die **Firstoberkante von Nebendächern** ist maximal bis zur Höhe des Firsts des Hauptgebäudes zulässig.

Als **Dacheindeckung** sind schwarze, graue, rote oder rotbraune Ziegel, Betondachsteine oder Schieferplatten zulässig. Das Material ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.

Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Fassadengestaltung: Als Materialien für die Gestaltung der Außenfassaden ist Sicht- oder Verblendmauerwerk zulässig. Für Teilflächen (bis zu 20 % der Gesamtfläche aller Bauvorhaben auf den Grundstücken) sind andere Materialien wie Holz, Kupfer, Sichtbeton zulässig. Das Material ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.

1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,8 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe gemäß D.1.2 betragen.

1.5 Werden zwei **Garagen** nebeneinander gebaut, müssen sie in Höhe und Vorderkante übereinstimmen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO NRW)

2.1 Als **Einfriedungen** in Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

3. 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

Im Stadtgebiet Drensteinfurt ist verbreitet Strontianit oberflächennah abgebaut worden. Konkrete Hinweise auf eventuelle Abbautätigkeiten im Plangebiet liegen bisher nicht vor, frühere Abbautätigkeiten können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen.

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. Ingenieurgeologie/Baugrund

Den Baugrund bilden stauwasserbeeinflusste Böden aus sandig-lehmigen Substraten über Verwitterungsbildungen des Mergel- und Kalksteins. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

4. 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.

5. 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).

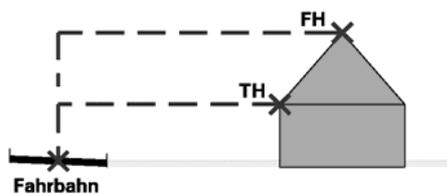
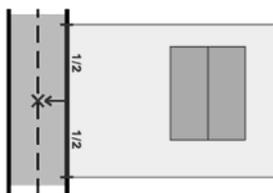
6. Ökologische Belange und Artenschutz

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.

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. Ausnahme bilden Bäume auf gärtnerisch genutzten Flächen, hier liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, bei der Beseitigung nicht gegen die Verbotsatbestände des BNatSchG zu verstoßen.

7. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück

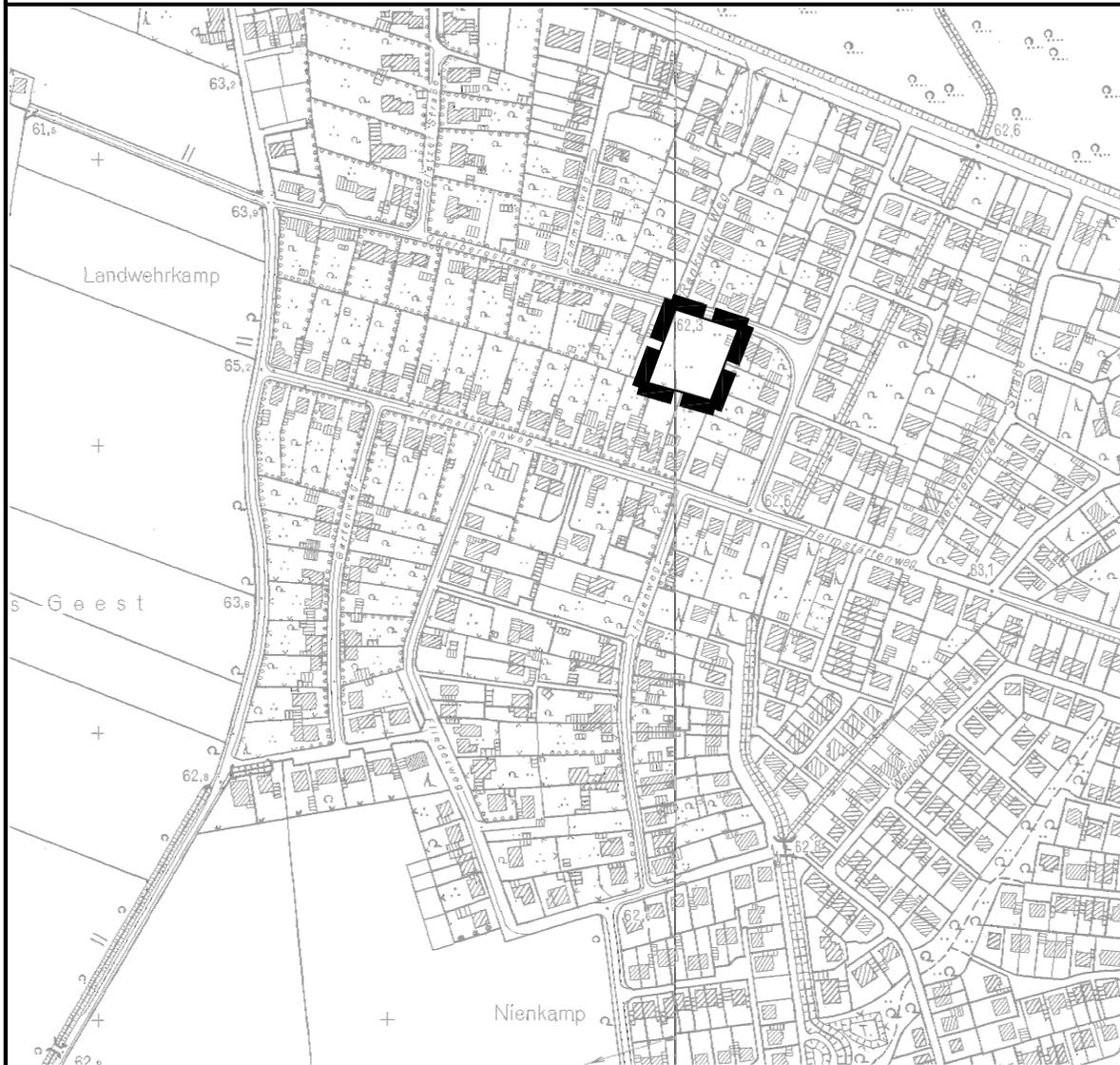


Die 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.22 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.22 - 51. ÄNDERUNG

„OSSENBECK I“



Gemarkung Drensteinfurt

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500

Planformat: 96 cm x 68 cm



Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Februar 2018

Gez.: Pr

Bearb.: Ro