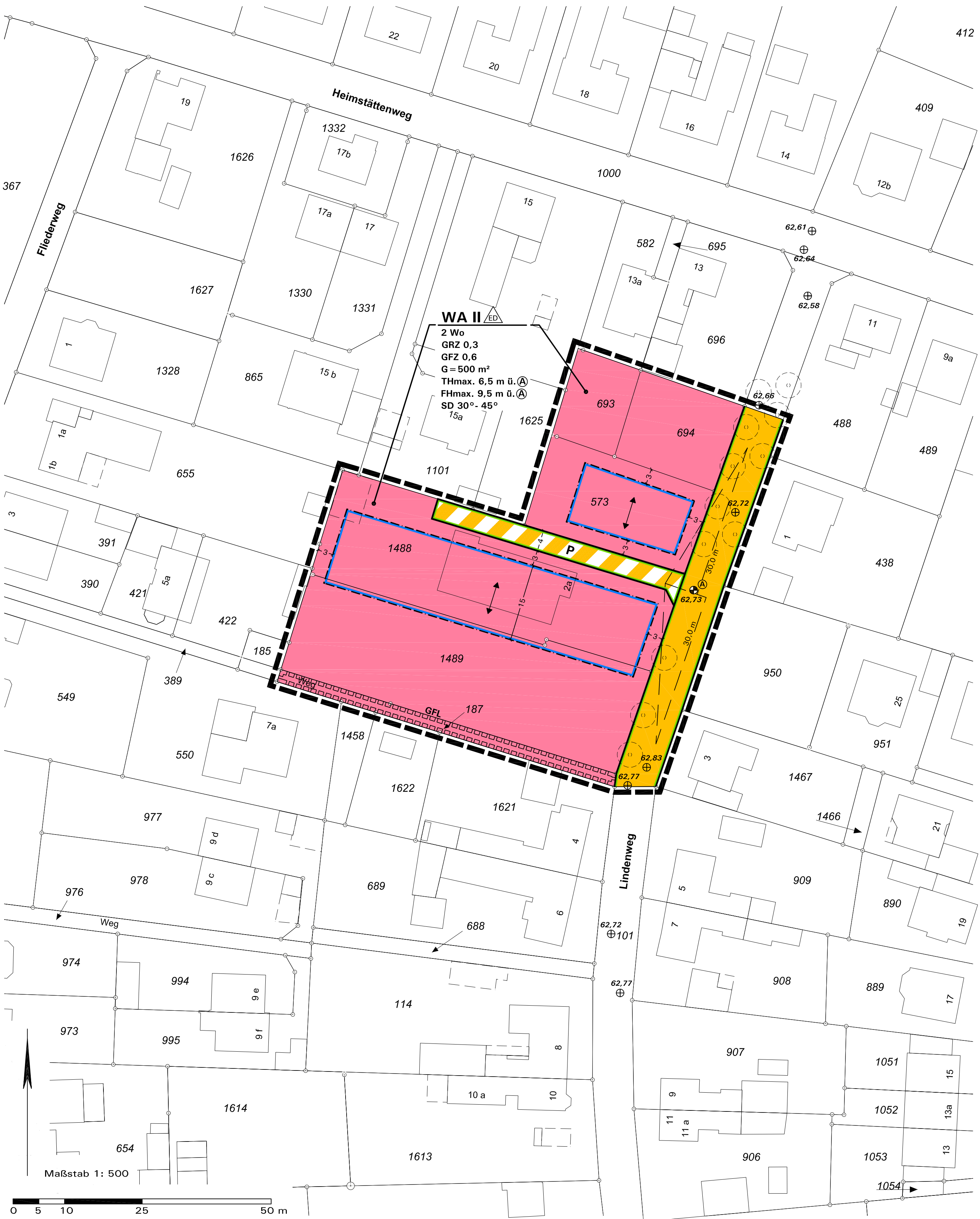


STADT DRENSTEINFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.22 - 52. ÄNDERUNG

"Ossenbeck I"



Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung
Die Aufstellung der 52. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 26.02.2018 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 12.07.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 20.07.2018 bis einschließlich 04.08.2018 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB in der Zeit vom 28.09.2018 bis einschließlich 29.10.2018 beteiligt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB vom 11.12.2018 bis 11.01.2019 erneut öffentlich ausugelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a(3) BauGB in der Zeit vom 11.12.2018 bis einschließlich 11.01.2019 beteiligt.	Die 52. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 11.02.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss der 52. Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist vom bis einschließlich ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die 52. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Die 52. Änderung des Bebauungsplans ist am in Kraft getreten.
Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer	Drensteinfurt, den Bürgermeister	Drensteinfurt, den Bürgermeister	Drensteinfurt, den Bürgermeister	Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer	Drensteinfurt, den Bürgermeister

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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

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

- WA

2 Wo

GRZ 0,3

GRZ 0,6

II

THmax. 6,5 m ü. d. A

FHmax. 9,5 m ü. d. A

62,73

ED

62,61

62,64

62,58

62,68

62,72

62,77

62,77

62,83

GFL

62,83

SD 30° - 45°
- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.3
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
- Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.1.2:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 6,5 m ü. A
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 9,5 m ü. A
- Bezugspunkt (A) gemäß Planeintrag mit einer Höhe von 62,73 m ü. NHN
- 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung und Gebäude längsachse der Hauptbaukörper
- G = 500 m²
- Straßenverkehrsfläche, öffentlich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wohnweg, privat
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Notdienste und der Versorgungsträger
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
- Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
- 7. Gestalterische Festsetzungen (BauO NRW 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 45° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 443

11 a

62,83

11
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Kanaldeckelhöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhen-system DHHN 92), Übernahme aus dem städtischen Kanalkataster, Auszug 07/2018
- Vorhandene Bäume (Standorte nicht eingemessen), Übernahme aus dem städtischen Kanalkataster, Auszug 07/2018

Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2017)

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.
Die Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Als oberster Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt: Oberkante First.
Bezugspunkt A gemäß Planeintrag: Oberkante Kanaldeckel mit einer Höhe von 62,73 m über NHN gemäß städtischem Kanalkataster.
- 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag:** 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.

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 und privater 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 § 89 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

- 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, Zwerchiegeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächern) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**
Dachaufbauten sind allgemein erst ab 38° Dachneigung zulässig. Von Organg, Traufe und First ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten (*Bestimmung des Organgs: 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 Verblendlamellenwerk 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 Kellerschossdecke) darf maximal 0,3 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

- 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.

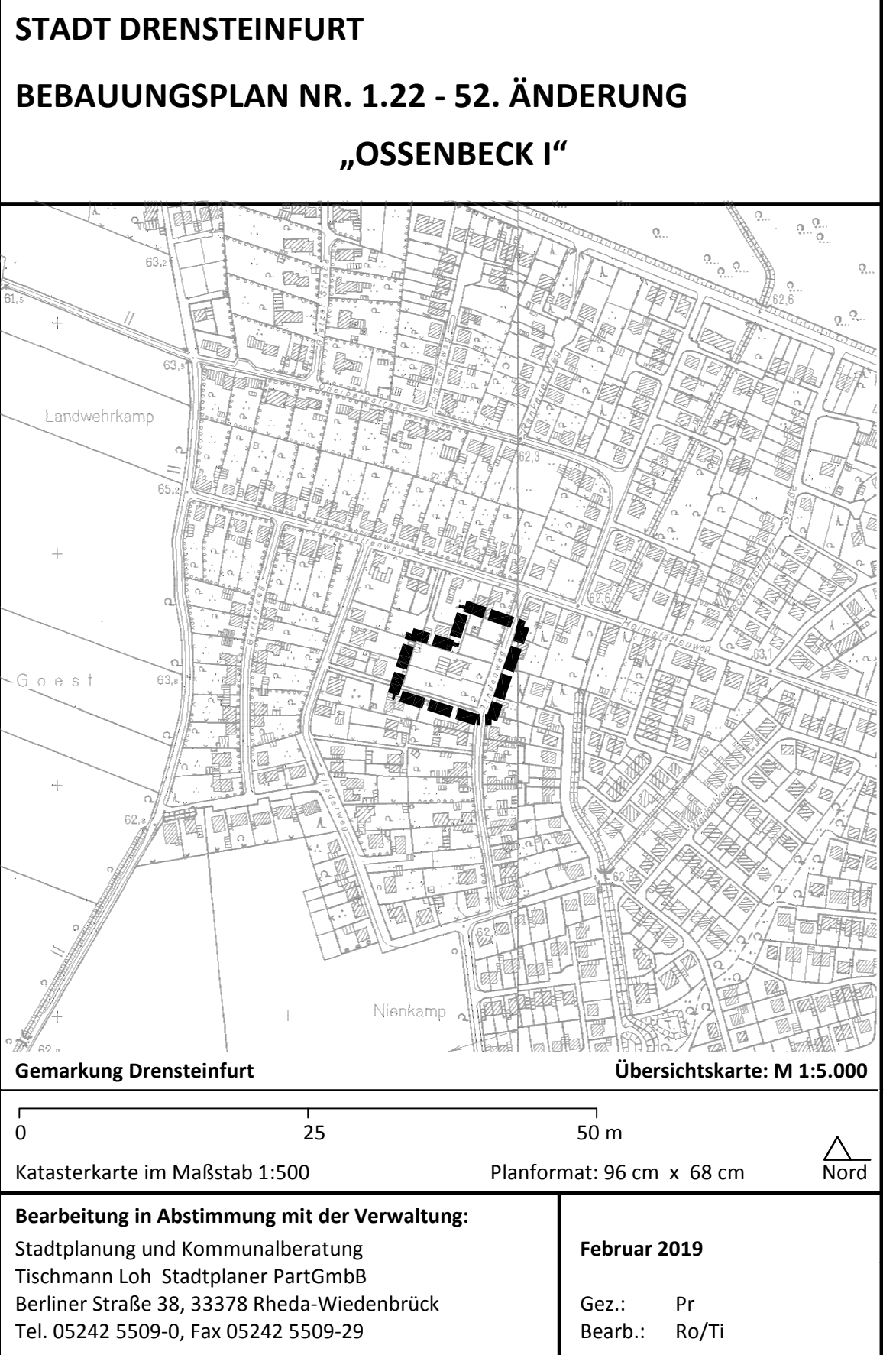
3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach BauO NRW.
Zwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der 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**
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.
Kampfmittelbefunde 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 Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- 3. Niederschlagswasser**
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerschosse 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.
Sofern vorhandene Gehölze 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. Bei der Beseitigung von Bäumen auf gärtnerisch genutzten Flächen liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, nicht gegen die Verbots-tatbestände des BNatSchG zu verstoßen.

Die 52. 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 52. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.



Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Februar 2019
Gez.: Pr
Bearb.: Ro/TT