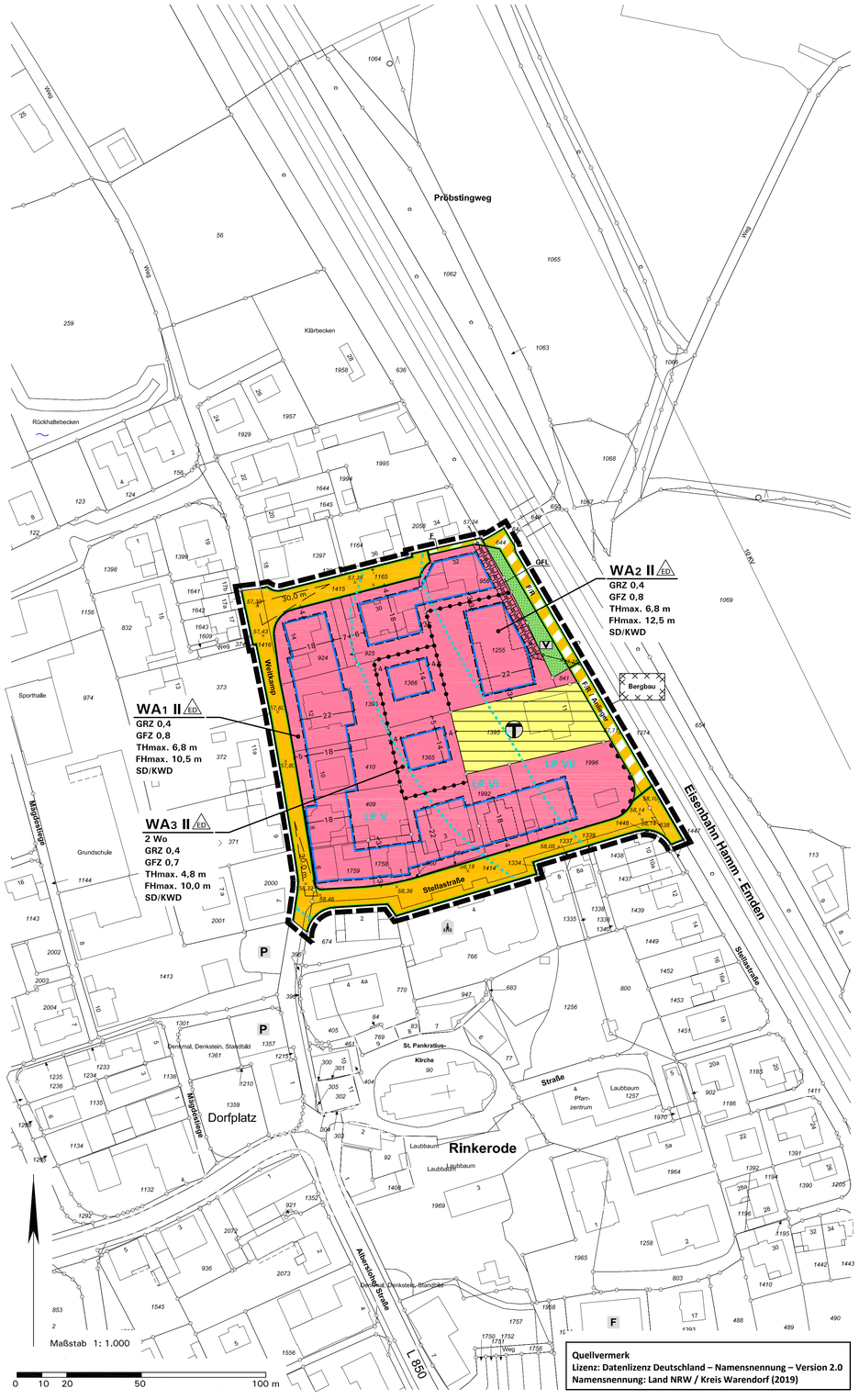
STADT DRENSTEINFURT
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.14
"Weitkamp"



Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2019)

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

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), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a);

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 0,4

GFZ 0,8

II

THmax. 4,8 m
FHmax. 12,5 m

ED

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen WA1 bis WA3 nach Nutzungsmaßen gegliedert)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8

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.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z. B. 4,8 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z. B. 12,5 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 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

4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Fuß- und Radweg mit Fahrrecht für Anlieger der Grundstücke Stellastraße 11, 13/13a
- Fuß-/Radweg
- Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche: Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, siehe textliche Festsetzung D.3.1

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), Zweckbestimmung Telekommunikationsanlagen

Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB) und mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:
- öffentlicher Kanal, Bestand (nicht eingemessen, Übernahme aus dem städtischen Kanalkataster) mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Stadt Drensteinfurt

Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB), hier öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

SD/KWD

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

Zulässige Dachform der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier
- Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KWD)

8. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

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

C. Kataster amtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

5 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Bebauung (nicht eingemessen)

58,36 — Kanaldeckelhöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Übernahme aus dem städtischen Kanalkataster, Auszug 02/2020

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art 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 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in der Teilfläche WA3 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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) – die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgesetzt:

a) Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen und werden wie folgt definiert:
- Die zulässige **Traufhöhe (TH)** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige **Gesamthöhe**) gilt die **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. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken kann wahlweise auf eine der beiden Grundstücksseiten Bezug genommen werden (vgl. Hinweise F.6).

b) Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB:
- Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) sind Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zulässig, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Traufhöhen sowie First- bzw. Gesamthöhen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe).
- Bei Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage des Stichwegs mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

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

3.1 Passiver Schutz vor Verkehrslärm:

a) Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen V-VII festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w,ges der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar in der Verwaltung der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w,ges der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
V / 71 bis 75 dB(A)	45 dB	40 dB
VI / 76 bis 80 dB(A)	50 dB	45 dB
VII/ > 80 dB(A)	*)	50 dB

*) Die Anforderung sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Grundlage: Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 3.14 „Weitkamp" der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 23.06.2020.

b) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Ausnahmen von den Regelungen 3.1 a) können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Hinweis zur Wohngrundrissgestaltung bei Neubau, wesentlichen Nutzungsänderungen oder bei Umbau mit wesentlicher Grundrissumgestaltung in vorhandenen Gebäuden:
Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform: Zulässig sind für Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte Satteldächer (SD) sowie Krüppelwalmdächer (KWD). Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) 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).*

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

d) 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. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.
(Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.)

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

f) Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:
- Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten, flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind hiervon ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Bauteilen/Dachaufbauten, Nebenanlagen und Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten.

1.3 Fassadengestaltung: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude ist ausschließlich Ziegelmauerwerk in roten bis rotbunten Farbtönungen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind auch in anderen Materialien (z. B. Putz, Glas, Holz etc.) bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig. Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig.

1.4 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung D.2.1) betragen.

1.5 Gestalterische Einheit: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.6 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.5 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

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 der BauO NRW.

Zuwiderhandlungen 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.

Kampfmittelfunde 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 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).

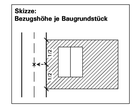
5. Ökologische Belange und Artenschutz

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.

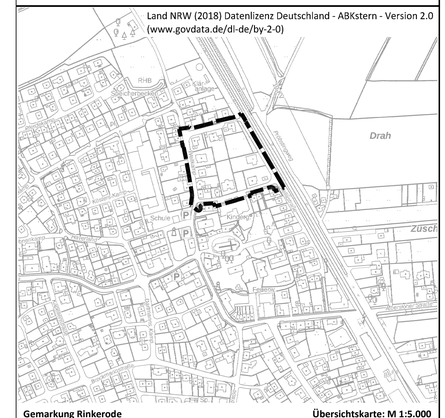
Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu 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 Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen.

6. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück



Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am *16.12.2019* beschlossen worden. Der Beschluss ist am *15.01.2020* ortsüblich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister ..... Schriftführer/in	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *23.01.2020* bis einschließlich *06.02.2020* durchgeführt. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *14.09.2020* bis einschließlich *15.10.2020* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB in der Zeit vom *14.09.2020* bis einschließlich *15.10.2020* beteiligt. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am *07.12.2020* als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister ..... Schriftführer/in	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom *11.12.2020* bis einschließlich *21.12.2020* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Der Bebauungsplan ist am *22.12.2020* in Kraft getreten. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister

STADT DRENSTEINFURT
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.14
„Weitkamp"



Gemarkung Rinkerode — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 — 50 — 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 93 cm x 78 cm — Nord

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

November 2020

Gez.: Pr
Bearb.: Ro/Ti