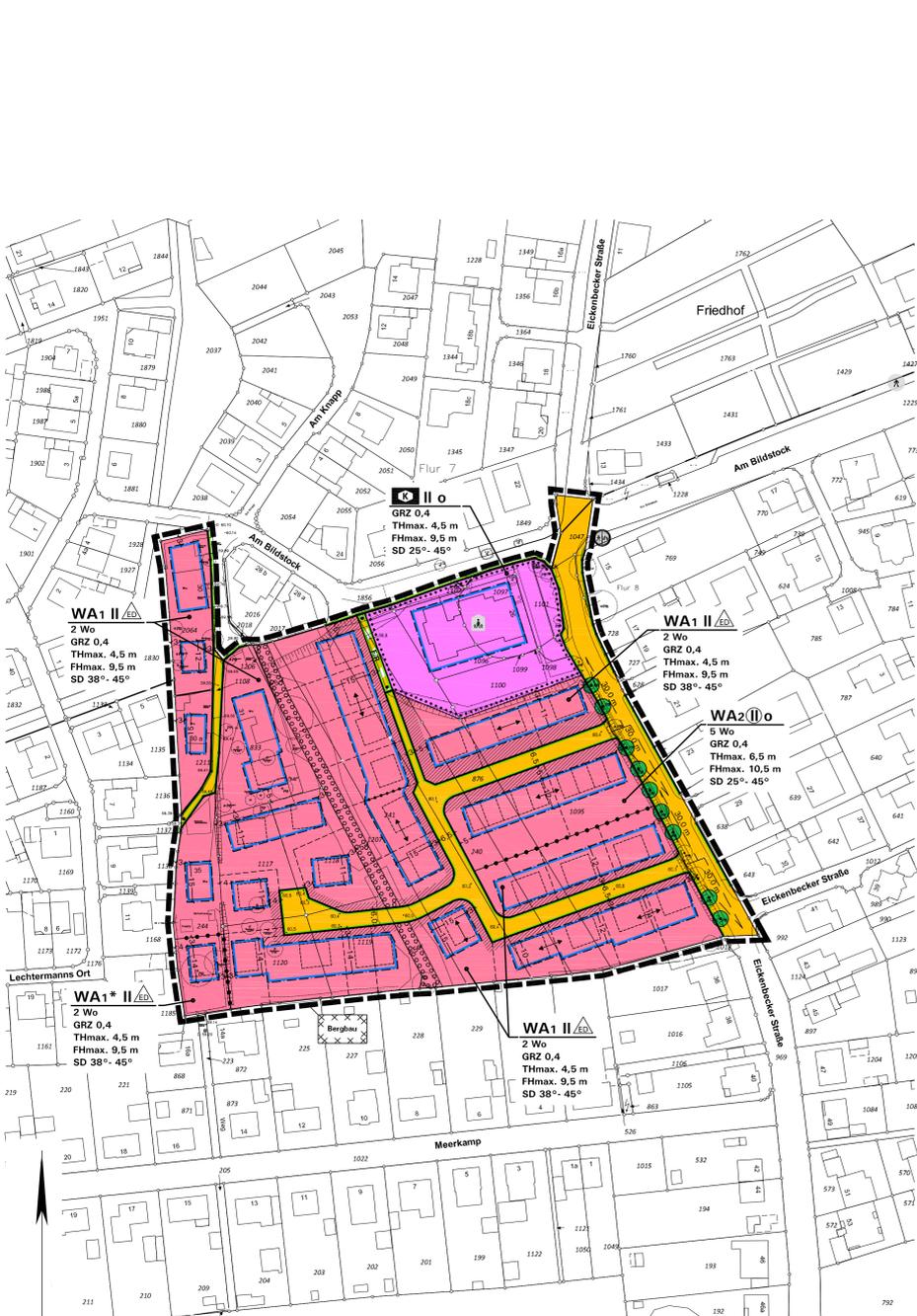


# STADT DRENSTEINFURT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3.09

### "Meerkamp", 4. BA



**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);  
**Baumzonenverordnung (BauZVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
**Planzeichenverordnung (PlanV)** 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 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);  
**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);  
**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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO); siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen WA1/WA1\* bis WA2 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsregelungen gegliedert)
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**  
 Gemeinbedarfsläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Nebenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), höchstmaß, hier 0,4  
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier  
 - 2 Vollgeschosse als Höchstzahl  
 - 2 Vollgeschosse zwingend  
 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. 4,5 m  
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z. B. 9,5 m
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
 - offene Bauweise  
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1.a  
 Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geeignetem Dach (Detailregelung bei ggf. abweichender Grundstücksparzellierung zulässig)
- Verkehrsflächen und freizuhaltende Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 11 und Nr. 10 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 - Fuß- und Radweg, öffentlich  
 Sichtfelder in Einmündungsbereichen der Straßen (§ 9(1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- Pflanzgebot sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):  
 - geschlossene, standortheimische Heckenpflanzungen, mindestens 2-reihig (keine Schnitthecken), siehe textliche Festsetzung D.4.2  
 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.5
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)  
 Maßangaben in Meter, hier z. B. 3 m  
 Abgrenzung der Teilflächen WA1/WA1\* bis WA2 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und/oder Gestaltungsvorgaben  
 Abgrenzung unterschiedlicher Früchtigungen innerhalb einer Bauzelle
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**  
 Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planantrag, siehe textliche Festsetzung E.1.1, hier z. B.:  
 - Satteldach, Dachneigung hier z. B. 38° bis 45° (einschließlich Krüppelwalmdach)
- Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)**  
 Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der der Bergbau umgangen ist, siehe Hinweise F.1.

##### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**  
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern  
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer (nur eingemessene Gebäude gemäß Katasterkarte)  
 Eigene Messung Baubestand und Topographie (Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Georg Henkelmann, 07/2020)  
 Geländehöhen, Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN 2016, Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Georg Henkelmann, 07/2020
- Planerische Darstellungen und Hinweise**  
 Vorgesichlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)  
 Geplante Gebäude (unverbindlich)  
 Straßenausbauplanung der Stadt Drensteinfurt, Stand November 2020: Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN 2016)

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

- 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 (WA1, WA1\* und WA2) gemäß § 4 BauNVO:** Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.  
 1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**  
 a) **Teilflächen WA1 und WA1\*:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.  
 b) **Teilfläche WA2:** Zulässig sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit. Als Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**  
 2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1, WA1\* und WA2. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:  
 a) **Definition der oberen Bezugspunkte:**  
 - Maximal zulässige Traufhöhe: Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.  
 - Maximal zulässige Firsthöhe: Die zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden die Oberkante First (Satteldach).  
 - Die festgesetzte maximale Traufhöhe im WA1 von 4,5 m und im WA2 von 6,5 m kann für **Zwerggiebel-/häuser** etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 6,5 m im WA1 und 8,5 m im WA2 überschritten werden.  
 b) **Ermittlung des unteren Bezugspunktes je Baugrundstück:**  
 Die **Bezugshöhe** je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante Fahrbahnhöhe der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks (vgl. Hinweise F.6); bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
- Ausnahmeregelungen nach § 3(1) BauGB:**  
 a) Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstuhllüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.  
 b) **Ausnahmeregelung für überplanten Altbestand gemäß § 3(1) BauGB:** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (E=maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)**  
 3.1 **Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:**  
 a) **Randzone entlang der Straßenverkehrsflächen:** Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind in der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzone unzulässig.  
 b) **Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports)** müssen in allen Teilflächen des WA 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 und zu öffentlichen Grünflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.
- Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
 4.1 **Pflanzgebot in Vorgärten gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB:** Die Vorgärten (siehe Hinweis Vorgärten F.7) sind je Grundstück in den Teilflächen des WA1 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.  
 In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserdurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.  
 4.2 **Anlage von Wildstrauch/Baumhecken innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen:**  
 Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauch/Baumhecke mindestens 2-reihig und mit einem mittleren Pflanzenabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdicke). In den Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen.  
 4.3 **Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume in den Teilflächen WA1, WA1\*:**  
 a) In den Teilflächen WA1 und WA1\* ist mindestens 1 Baum pro angefangene 300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche anzupflanzen.  
 b) Pflanzqualität jeweils: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang mindestens 14-16 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.  
 4.4 **Zur Anpflanzung festgesetzte Gehölze** sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang jeweils gleichartig durch den Eigentümer zu ersetzen.  
 4.5 **Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB:** Der festgesetzte eigensinnige standortgerechte Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Bei natürlicher Abgang ist dieser entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stehenden erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zuanlagen und Mauern sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersatz sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Ausnahmen können im Bereich der Straßenverkehrsflächen unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baubestands zugelassen werden.  
 Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002.
- Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der Teilfläche WA1\* (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
 Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der Teilfläche WA1\* sind anknüpfend an die Straßenverkehrsfläche nördlich des WA1\* (Straße Am Bildstock / Gemarkung Rinkeerde, Flur 8, Flurstück 1108) nicht zulässig.

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

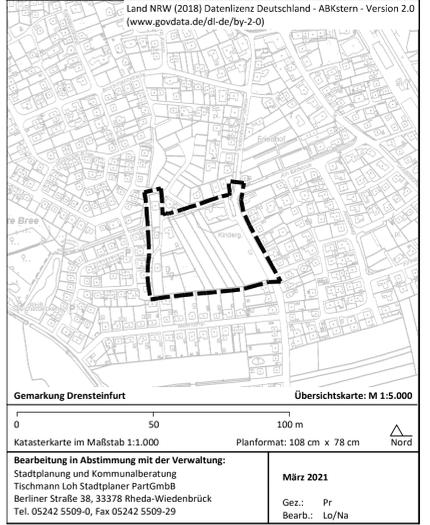
- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)**  
 1.1 **Dachformen und Dachneigungen in den Teilflächen des WA:** Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.  
 1.2 **Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:**  
 a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.  
 b) Alle über der Traufe angeordnete Bauteile wie **Dachgauben, Zwerggiebel und Dachanschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).  
 c) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.  
 d) Als **Dachneigung für geneigte Dächer** ab 22° Neigung 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). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.  
 Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.  
 Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpflaster sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.  
 e) **Solaranlagen und geneigte Dächer:**  
 - 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 eingebaute Anlagen sind davon jedoch ausgenommen.  
 - Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen sind auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 0,5 m bei Nebenanlagen einhalten.  
 1.3 Die **Socketblöcke** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) in allen Teilflächen des WA darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung D.2.1) betragen.  
 1.4 **Fassadengestaltung in allen Teilflächen des WA:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:  
 - Putz: Weiße und helle Gelb- und Grautönen (Definition „helle Gelb- und Grautönen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (GS0-Y20R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudeockel sind andere Farben zulässig.  
 - Ziegelmauerwerk: Rote bis sog. rotbunte Farbtonungen.  
 - Für untergeordnete Bauteile und Fassadenteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dachkerer, Zwerggiebeler, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenteile wie Dachgiebelverkleidungen).  
 - Unzulässig sind borsierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden.  
 1.5 **Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern:** Außenflächenmaterial und Dacheneckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusetzen. Ein Versatz der Doppel- und Reihenhäuser zueinander oder insgesamt in Lage und/oder Höhe ist zulässig. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89(1) Nrn. 4, 5 BauO**  
 2.1 **Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen** hin sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnittkanten: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.  
 Einfriedungen in **Vorgärten** sind entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein/Gehweg) zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Hinweis F.7, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten).  
 2.2 **Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.  
 2.3 **Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen** sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbetten von je Baum mindestens 5 m<sup>2</sup> (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten.  
 2.4 **Ansichtungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken:** Das vorhandene Geländeeiveau ist bei allen Baugrundstücken auf die für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet erstellte Erschließungsplanung anzupassen (bereits zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans bebaute Grundstücke sind hiervon ausgenommen). Je nach Straßenausbaustadium ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt es alle Seiten anzupassen.  
 Veränderungen des an die geplante Erschließungsstraße angepassten Geländeeivaus sind nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten, Vorgabzonen, Stellplätzen, Wegen, Vor- und Wohingärten sowie Terrassen erforderlich werden (bereits zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans bebaute Grundstücke sind hiervon ausgenommen). Abweichungen können zugelassen werden, die Anschlüsse an Verkehrs- und Grünflächen sowie die nachbarschaftlichen Belange dürfen jedoch nicht negativ berührt sein.  
 Hinweis: Die Erschließungsplanung mit den Straßenneubaubaubehinden wird im weiteren Verfahren erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.
- 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 § 69 BauO NRW. **Zuänderungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

##### F. Kennzeichnungen und Hinweise zur Beachtung

- Bergbau**  
 Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächenn- bzw. tagesebenen Bereich umgegangen ist, das genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.  
 Nach Informationen des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb befindet sich westlich des Plangebiets das Abbaugelände des ehemaligen Bergwerks „Elsa II“. Weiterhin wird seitens des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb darauf hingewiesen, dass im westlichen Bereich des Plangebiets ein dokumentierter Strontianitgang von etwa Richtung Nordwest – Südost verläuft. Da die Unterlagen des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb eine Lagegenauigkeit von etwa 50 m unterliegen wird zur Klärung der genauen Lage des Strontianitanges eine Kontaktaufnahme mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW empfohlen. Die Lagerstättenverhältnisse des im Plangebiet nicht hinreichend bekannt, sodass die Gewinnung innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher auf ggf. auffällige Bodenveränderungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen.
- Alltlasten und Kampfmittel**  
 Im Plangebiet sind Alltlasten 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 festgestellt werden. Im Plangebiet sind Kampfmittelreste bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbaumaßnahmen mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdausbau auf außergewöhnliche Verläufe hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- Niederschlagswasser**  
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachgrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Bodendenkmäler**  
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Denkmäler, z. B. Mauern, Metallfunde, Metallreste, aber auch Veränderungen und Verfallerscheinungen von Bodendenkmälern). Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- Ökologische Belange**  
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinplanung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.  
 Die **Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutz des Baubestandes** vom 14.10.1991 ist zu beachten.
- Plankizze Bezugshöhe je Baugrundstück**  
 Plankizze: hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)
- Definition Vorgärten**  
 Vorgärten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Fassaden zu den Verkehrsflächen von 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück-/ Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelstreife in der Skizze). Wohngärten / Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd-/Westausrichtung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
- Baufriedräume:**  
 Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.  
 Ergänzend dazu ist die Baufriedrumschneidung innerhalb der landwirtschaftlichen Freiflächen vorsorglich außerhalb des Zeitfensters zwischen dem 1. März und 15. Juni vorzunehmen. Andernfalls ist kurz vorher ein Vorkommen bodenränder Vögelarten auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in diesem Zusammenhang ggf. vorübergehend auch optische Vergrämungsmaßnahmen möglich.

#### STADT DRENSTEINFURT, OT RINKERODE: BEBAUUNGSPLAN NR. 3.09

#### „Meerkamp“, 4. BA



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 26.03.2020 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 09.06.2020 öffentlich 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 22.06.2020 bis einschließlich 05.07.2020 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 30.11.2020 bis einschließlich 03.01.2021 durchgeführt.  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB in der Zeit vom 30.11.2020 bis einschließlich 03.01.2021 beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(3) BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom ..... bis einschließlich ..... 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 ..... in Drensteinfurt, den .....
Drensteinfurt, den .....	Drensteinfurt, den .....	Drensteinfurt, den .....	Drensteinfurt, den .....	Drensteinfurt, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....	Bürgermeister .....	Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Schriftführer/in .....	Bürgermeister .....	Bürgermeister .....	Schriftführer/in .....	Bürgermeister .....