

... von 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.

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

<b>WR</b>	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO) (Teilflächen WR1 und WR2 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert)
<b>2 Wo</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1
<b>GRZ 0,4</b>	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
<b>GFZ 0,8</b>	
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO): - Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss - zwingend, hier zwingend 2 Vollgeschosse
<b>0</b>	3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen Bauweise (§ 22 BauNVO): - offene Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch <i>Baulinien</i> und <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
<b>SD 30° - 35°</b>	4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB) Straßenverkehrsfläche, öffentlich Straßenbegrenzungslinie Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
<b>Drempel max. 0,7 m</b>	5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen Abgrenzung der Teilflächen WR1 und WR2 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB) Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

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

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

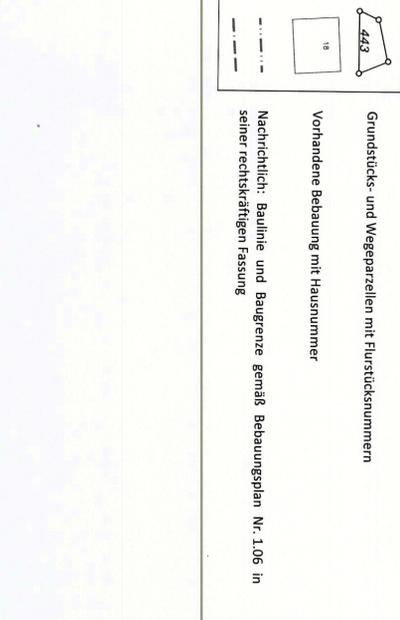
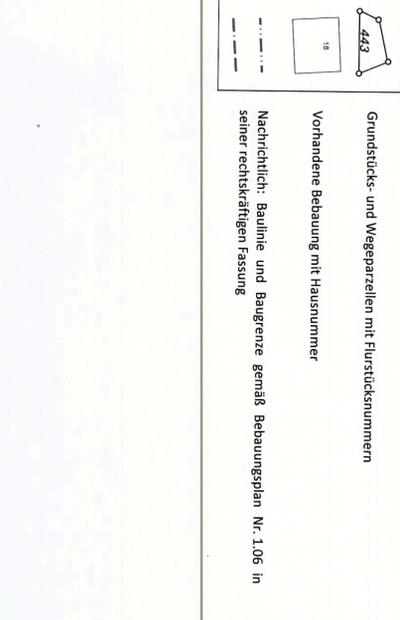
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Nachrichtlich: Baulinie und Baugrenze gemäß Bebauungsplan Nr. 1.06 in seiner rechtskräftigen Fassung

<b>Aufstellungsbeschluss</b>	Die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 18.06.2018 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 07.08.2018 ortsblich bekanntgemacht worden.
<b>Frühzeitige Unterrichtung</b>	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 15.08.2018 bis einschließlich 29.08.2018 durchgeführt.
<b>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden</b>	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 18.02.2019 bis einschließlich 18.02.2019 durchgeführt.
<b>Satzungsbeschluss</b>	Die 19. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 02.04.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
<b>Bekanntmachung</b>	Der Beschluss der 19. Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist vom 02.04.2019 bis einschließlich 02.04.2019 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die 19. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.

<b>Planunterlage</b>	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig.
<b>Planunterlage</b>	Sendenst, den 18.02.2019 H. K. ... Vermessungsbüro Käferkamp

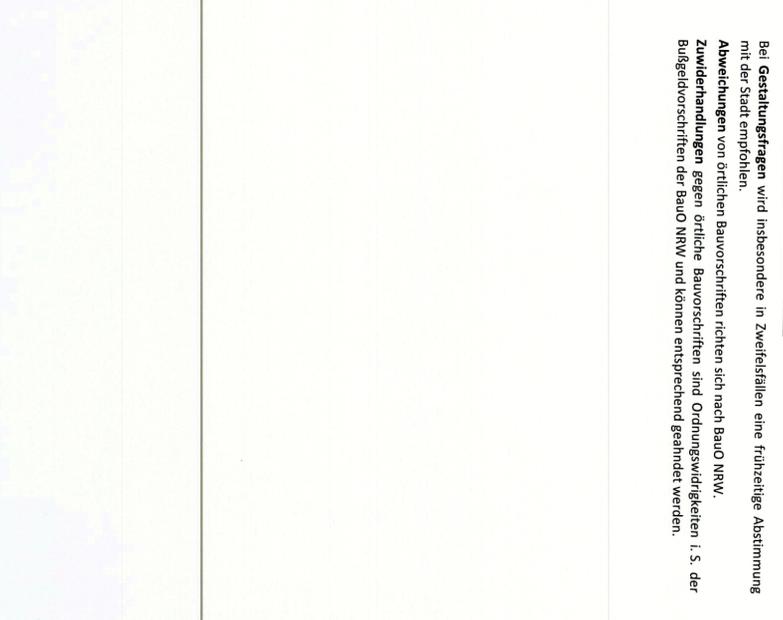
<b>Drensteinfurt, den ...</b>	Bürgermeister



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

- (Hinweis: Überwiegend sinnig/nützliche Übernahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1.06 einschließlich seiner Änderungen)
- Gestaltung baulicher Anlagen**
  - Zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper** ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsstablage in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
  - Jede zulässige Drempelhöhe** ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsstablage in der Plankarte. Der Drempel erweitert den Dachraum mit seinen senkrechten Umfassungsflächen. Er wird definiert als der Abstand zwischen der obersten Geschossdecke unterhalb des Dachraums (Oberkante Holzdecke) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren.
  - Dachbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachbauten unzulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachbauten, Zwerchgiebel und Dachschritte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gable in der Dachhaut. Einzelanlagen werden zusammen gerechnet.
  - Als Dachdeckung** sind schwarze, rote oder rotbraune Ziegel, Betondachsteine oder Schieferplatten zulässig. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.
  - Als Materialien für die Gestaltung der Außenfassaden der Hauptgebäude** ist Sichtziegelmauerwerk in roten bis roburten Farbtönen 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.
  - Die Sockelhöhe** (= OK fertiger Erdgeschossfußboden über Straßenkante) darf maximal 0,65 m betragen.
  - Werden zwei **Garagen** nebeneinander gebaut, müssen sie in Höhe und Vorderkante übereinstimmen.
  - Abweichungen:** Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (WR1) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.6 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baulöpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.
  - Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**
  - Einfriedungen** in Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Höhe von 0,2 m - 0,4 m zulässig.
  - Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:**

- 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.



Die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.06 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 unirrksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

STADT DRENSTEINFURT  
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.06 - 19. ÄNDERUNG  
„HEESTER I“