S BEBAU ssenbec A D DREN **G** EINFU 刀 **NDERUNG**



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen der Planung

nutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), izt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548); zeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert h Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); lesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294); leindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208). ntmachung vom 23.09.2004 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);)4 (BGBl. I S. 2414), zul

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Donar". Eigentü-merin des Bergwerksfelds ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerksfeld Donar liegen gegenwärtig nicht vor.

- **inschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen u** iese müssen auf den nicht überbaubaren Grundst bstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie ö √erden zwei Garagen nebeneinander gebaut, müssen ne des § 12(6) BauNVO sind auch

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

0

Bauweise; überbaubare (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

eise (§ 22 BauNVO):

durch Baugrenzen umgrenzter Bere nicht überbaubare Grundstücksfläche

aubare Grundstücksfläche (§ 23 Ba ch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

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

ß, hier z.B. 500 m²

- achform und Dachneigung: Zulässige Dachform und -neigung der Hauptbaukörper rgeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei untergeordeten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= lebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- Als **Dacheindeckung** sind schwarze, graue, rote oder rotbraune Ziegel, Betondachsteine oder Schieferplatten zulässig. Das Material ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzu-

- Als **Einfriedungen** in Vorgärten Zäune bis zu einer Höhe von 0,8

hriften richten sich nach § 73 Bau(uvorschriften sind Ordnungswidrig nd können entsprechend geahnde

- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt

GFZ 0,5

=

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollg

chenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,5

zahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter punkt, siehe textliche Festsetzung D.1.2: - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 4,2 m - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 9,0 m

GRZ 0,3

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

₩A

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

າngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche und WA2 nach Nutzungsmaßen geglie

- Dachaufbauten sind allgemein erst ab 38° Dachneigung zulässig. Von Ortge First ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten (*Bestimmung Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand*). Die Trauf- und Firstoberkante von Nebendächern ist maximal bis zur Höhe First des Hauptgebäudes zulässig. Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:
- Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig

chtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbeh ner Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrba

(§ 9(1) Nr. 11 Ba

- Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

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.

§ 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB

- Ortgangs:
- sadengestaltung: Als Materialien für die Gestaltung der Außenfass blendmauerwerk zulässig. Für Teilflächen (bis zu 20 % der Gesamt en auf den Grundstücken) sind andere Materialien wie Holz, Kuj ig. Das Material ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupasser
- Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,3 m über der Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe gemäß D.1.2 betragen.
- nzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO NRW)
- າ zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken m sowie Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfäller der Stadt empfohlen. **Abweichungen** von örtlichen T

SD >

38°

Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier symmetrisch geneigtes Satteldach (SD), mit größer 38° Dachneigung

Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Meter, z.B. 3,0 m

chs (§ 9(7) Ba

Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

62,71

. (nicht eingemessen), Höhe in Meter über NHN (Normalhö-.tem DHHN 92), Städtisches Kanalkataster, Auszug 01/2014

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

- sich aus der Festsetzung in der Plankarte.

 Die **maximal zulässige Traufhöhe** in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. 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.

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

Im Plangebiet sind Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Derartige Funde kvöllig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechende auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin od verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und liche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

<u>bare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23(5)</u>

- Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen Isgenommen sind Zaunanlagen zur Einfriedung von Grundstücken.

- 3ei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt 3odenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, /erfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit). We 3 Jieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäol 3 Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschut
- - geschichtliche derungen und e entdeckt, ist n, Außenstelle

Ökologische Belange und Artenschutz Die Berücksichtigung ökologischer Belange

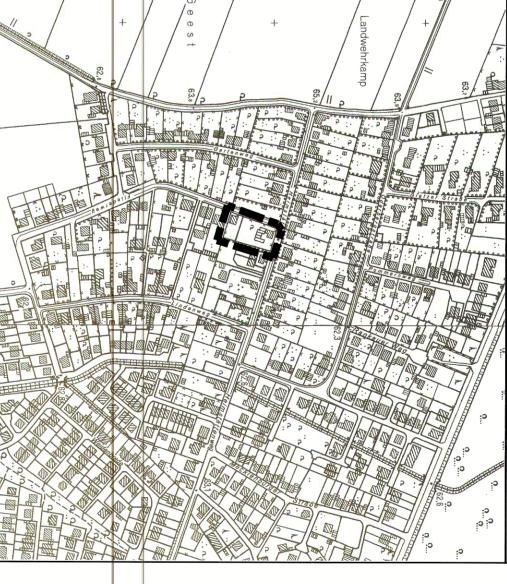
: Wasser- und idung umwelt-

Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist zu beachten. Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September decken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, den oder zu zerstören. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Formschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeozugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene die Bauten der Bauten der Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene der Bauten der Gründen nicht zu anderer Zeit ogspelassene der Gründen der Gründ

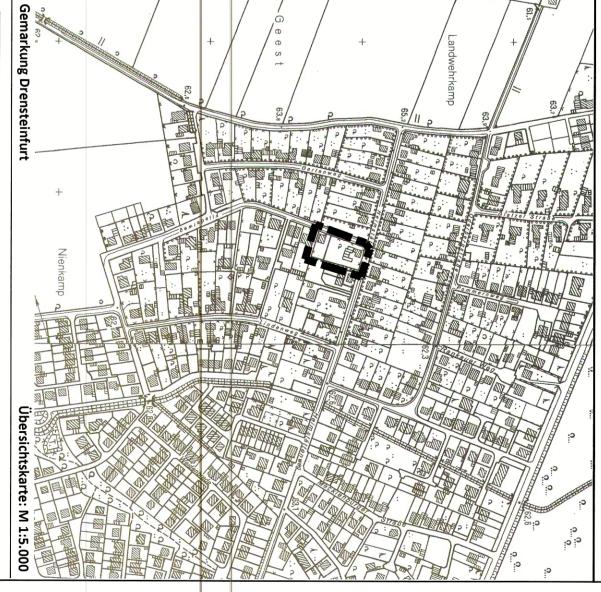
-, Wohn- und reines Jahres n, abzuschnein- und Pflegecordnete oder durchgeführt

eich bisher Anderungen . sofern die here Recht

STADT DRENSTEINFURT:



BEBAUUNGSPLAN NR. 1.22, "OSSENBECK 49. ÄNDERUNG



Katasterkarte im Maßstab 1:500

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29 50 m

ist für der be-

ntlicher Bekannt-5 hat der Plan-5 gemäß §13a(2) 1 23.03.2015 bis

eschluss des Bebauungsplans gemäß § 10(1) BauGB ist 015 ortsüblich gemäß § 10(3) Bauweis darauf bekanntgemacht worder Bebauungsplan mit Begründ d der Dienststunden in der 1 gu jedermanns Einsichtnahme bein wird.

erlage en: des § 1

erfolgten Bekanntmachung ist splan in Kraft getreten.

Festlegung der städtebaulichen ing ist - i. V. m. dem digitalen ingsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) sestandteil dieses Bebauungsplans - netrisch eindeutig.

2

Geobasisdaten: Kata lfd.Nr. 477/2015

nt Wa