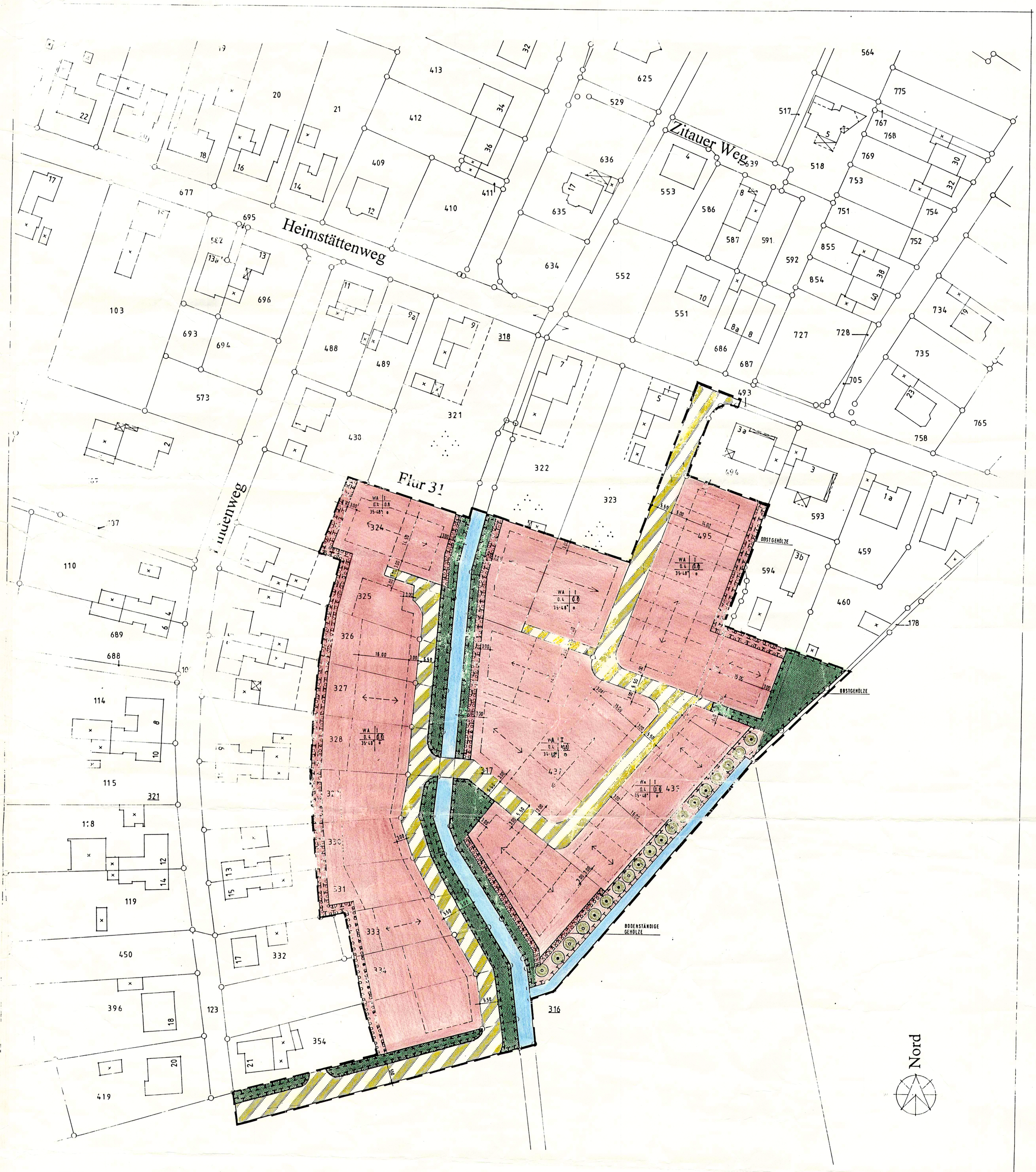
HEIMSTÄTTENWEG" DRENSTEINFURT M.: 1/500



ERLÄUTERUNGEN DER PLANUNGSINHALTE

INHALT

GEMÄSS § 9 (1) NR. 1, 2, 4, 11, 15, 25 UND § 9 (4) BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 1 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDG. VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 3 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDG. VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) ZULETZT GEÄNDERT DURCH ART. 5 INVESTITIONSERLEICHTERUNGS- UND WOHNBAULANDG. VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

BESTANDTEIL DES VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLANES SIND "TEXTLICHE FESTSETZUNGEN".

DIESEM BEBAUUNGSPLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

(0.8) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

GRÜNFLÄCHEN

Ö — ÖFFENTLICH

ANPFLANZUNGEN U. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN / SONSTIGE BEPFLANZUNG / BODENSTÄNDIGE GEHÖLZE

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

O — OFFENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

HINWEISE

VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. S. 2253) zuletzt geändert durch Art. 1 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGBMaßnG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)..

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzVO)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 5 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 BGBl. I S. 466).

Landschaftsgesetz NRW (LG)
Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1980 (GV. NW. S. 734), zuletzt geändert am 28.09.1993 (GV. NW. S. 740).

Stadt Drensteinfurt "Heimstättenweg"

Bebauungsplan Wohnbebauung Heimstättenweg"

Grundlagen

	BauGB	i.d.F.v. 08.12.1986
	BauNVO	i.d.F.v. 27.01.1990
	PlanZVO	i.d.F.v. 30.07.1981
	BauONW	i.d.F.v. 26.06.1984

Allgemeine Hinweise:

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen ist rechtsverbindlich.

Es wird empfohlen, das Dachflächenwasser auf den Grundstücken zu versickern, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Genehmigung.

Das Plangebiet liegt im Bereich oberflächennaher Grubenfelder und wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt ist, gekennzeichnet.

Im Falle archäologischer Bodenfunde sind die Bauarbeiten einzustellen und das westfälische Museum für Archäologie in 48159 Münster unverzüglich zu benachrichtigen.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. Von der nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen baulichen Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehene Nutzung zu sportlichen Zwecken ausgeschlossen. Ebenso wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung als Gartenbaubetrieb und als Tankstelle nicht zugelassen. Die bauliche Nutzung gemäß § 4 Abs. 2 Nr.3 BauNVO und gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher generell unzulässig.

Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen entsprechend § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)
Überbaubare Grundfläche (GRZ) und zulässige Geschoßfläche (GFZ) gemäß Planeinschrieb. Die im Bebauungsplan angegebenen Wert sind Maximalwerte, die durch Bemessung der überbaubaren Fläche eingeschränkt sein können. Garagen und Stellplätze sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht zu berücksichtigen.

Zulässig ist ein Vollgeschoß, siehe dazu Planeinschrieb.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf maximal 0,50 m über Oberkante Straßendecke liegen.

Die Höhe der Gebäude darf von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe aus gemessen folgende Maße nicht überschreiten:

	Traufhöhe	Firsthöhe
Zahl	4,50 m	11,00 m

Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Gebäudeflucht mit der Oberkante Fahrbahnmitte.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze.

2.2. Offene Bauweise

Es gilt die offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist dabei gemäß Planeinschrieb:

O = Offene Bauweise,

3. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen die Höhe von 1,00 m über der angrenzenden Verkehrsfläche nicht übersteigen.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Verkehrsflächen sind in Bezug auf die Einteilung unverbindlich.

5. Flächen für Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und offene, nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Pro Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

6. Anpflanzungen und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Zur landschaftlichen Einbindung, zur Durchgrünung des Gebietes, zur Vernetzung ökologischer Strukturen und als Ausgleich zur Flächenversiegelung durch Überbauung sind an festgesetzten Stellen heimische Einzelbäume und Strauchgruppen zu pflanzen (Pflanzgebot gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB).

Bei Bepflanzungen der festgesetzten Flächen mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grundstücksflächen sind je angefangene 20 m² ein Gehölz entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume I. Ordnung

Fagus sylvatica	- Buche
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume II. und III. Ordnung

Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- gewöhnliche Esche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstgehölze (außer stark wachsende Süßkirschen) gelten ebenfalls als Bäume II. Ordnung.

Apfelsorten: Trierer Weinapfel, Klarapfel, Gravensteiner, Rheinischer Winterrhambour, Bohnapfel, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Schöner von Boskop, Jakob Fischer,

Birnensorten: Gute Graue, Schweitzer Wasserbirne, Gute Luise, Gellerts Butterbirne,
Kirschsorten: Große Prinzessin, Kassins Frühe, Hedelfinger,

Pflaumensorten: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Nancey Mirabelle

Sträucher

Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Eingriffel. Weißdorn
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Aufgrund des Ratsbeschlusses wird folgendes ergänzt:
zulässig sind weitere heimische Laubgehölze: 1. Ohrweide
2. Hartriegel
Zu den Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie sollte vor allem die Hainbuche vorgesehen werden:

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)

7. Äußere Gestaltung (§ 12 BauONW)

Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig. Zulässig sind Putz- und Verblendbauten.

8. Dachform und Dachneigung (§ 12 BauONW)

Die Dachneigung darf 35° - 48° betragen. Einzelne Dachaufbauten sind bis maximal 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche zulässig.

9. Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 47 BauONW)

Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Generell sind wasserdurchlässige Belagsarten zu bevorzugen.

10. Niederspannungsleitungen

Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

11. Außenantennen

Das Anbringen von mehr als einer Antenne je Wohneinheit und Grundstück ist unzulässig.

12. Plätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb von Hecken oder im Gebäude angelegt werden.

13. Aufschüttungen

Aufschüttungen von mehr als 0,75 m gegenüber dem erschlossenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

14. Einfriedungen (§ 10 BauONW)

Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteine ab. Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zulässig:

- Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,00 m,
- Hecken bis zu einer Höhe von 1,00 m.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt hat am 21.06.1994 nach §§ 2 Abs. 1-5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen für diesen Vorhaben- und Erschließungsplan das Satzungsverfahren einzuleiten. Dieser Beschluss ist am 08.07.1994 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drensteinfurt, den 21. Juni 1994

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Der Rat der Stadt hat am 21.06.1994 nach § 7 Abs. 3 des BauGBMaßnG beschlossen, diesen Vorhaben - und Erschließungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Drensteinfurt, den 21. Juni 1994

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Vorhaben - und Erschließungsplan - Entwurf mit Begründung - und landschaftspflegerischer Begleitplan hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.07.1994 bis 17.08.1994 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Drensteinfurt, den 17. August 1994

~~Bürgermeister~~ ~~Ratsmitglied~~ ~~Schriftführer~~
Im Stadtdirektor
In Vertretung

Über die im Offenlegungsverfahren und § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt Drensteinfurt am 6. Juli 1995 entschieden.

Drensteinfurt, den 6. Juli 1995

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am 6. Juli 95 beschlossen, das Satzungsverfahren zum Vorhaben - und Erschließungsplan einzustellen. Das Verfahren soll als Bebauungsplan weitergeführt werden. Der Bplan wurde als Satzung beschlossen.

Drensteinfurt, den 6. Juli 1995

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Nach § 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz ist der Bplan nicht anzuzeigen. Das Satzungsverfahren wurde am 28.7.95 öffentlich bekannt gemacht.
~~Gemäß § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden.~~

Drensteinfurt, den 28.7.95

Im Stadtdirektor
In Vertretung

~~Verfügung vom~~
~~(Az.)~~
~~, den~~

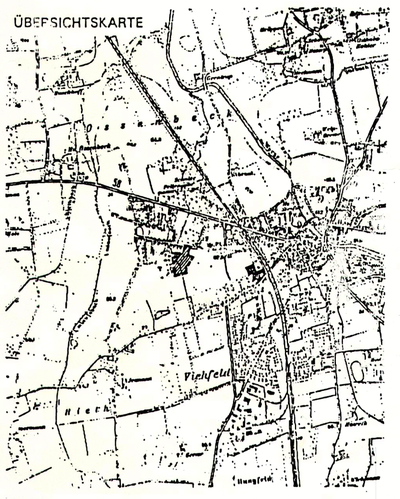
~~Der Regierungspräsident~~
~~Im Auftrag:~~

~~Gemäß § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes / Vorhaben - und Erschließungsplanes am ortsüblich bekanntgemacht worden.~~
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften der § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 4 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 28. Juli 1995 Rechtskraft erlangt.

Drensteinfurt, den 28. Juli 1995

Stadtdirektor
In Vertretung

ÜBERSICHTSKARTE



BEBAUUNGSPLAN "HEIMSTÄTTENWEG" STADT DRENSTEINFURT

AUDEEN DIECKMANN + PARTNER
GmbH & Co. KG
Zum Pier 71
44536 Lünen - Brambauer
Telefon: 0231/ 9876030
Fax: 0231/ 9876050

DIECKMANN IDEEN