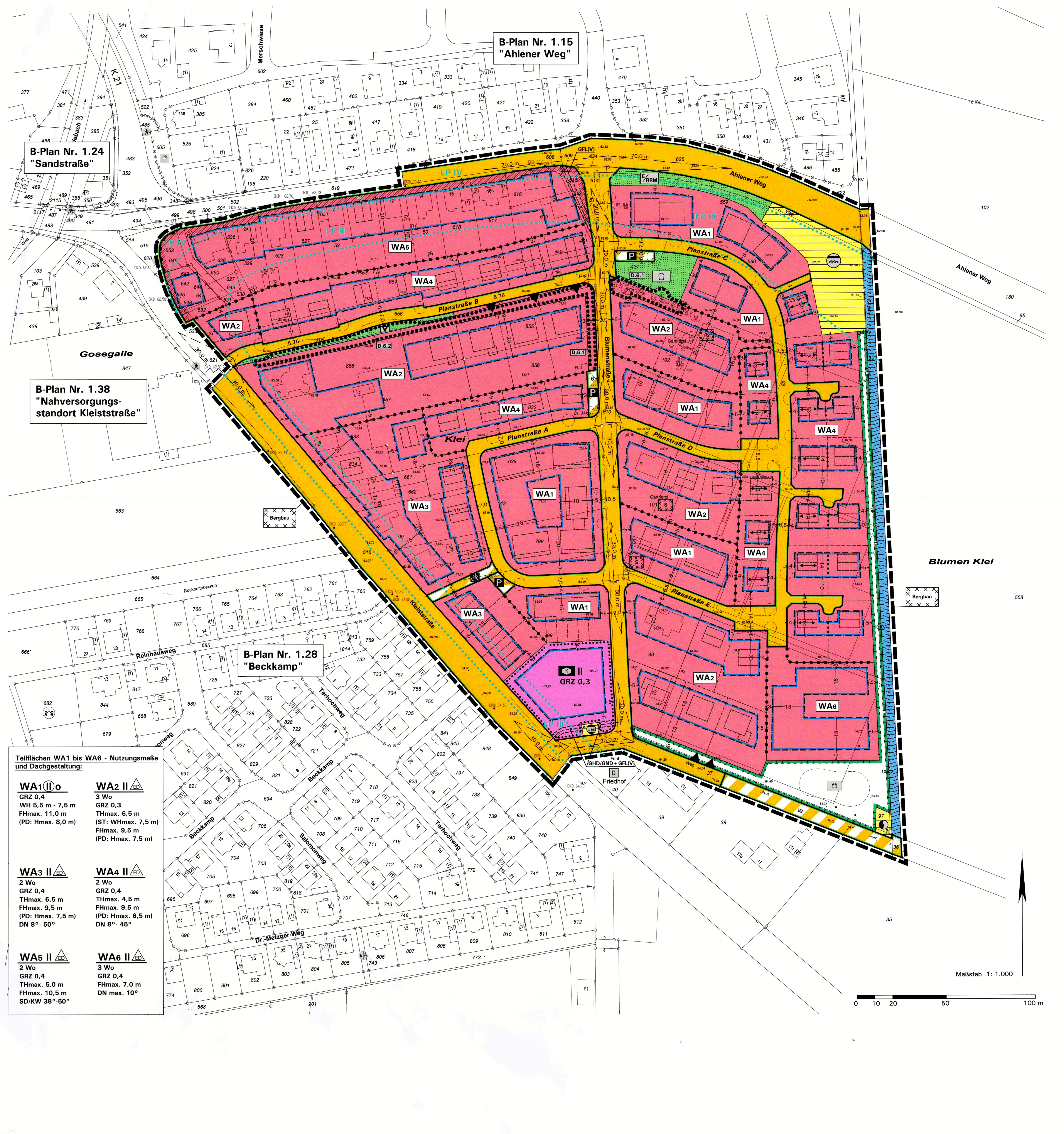
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.40
"Blumenstraße"



Teilflächen WA1 bis WA6 - Nutzungsmaße und Dachgestaltung:

WA1 (II) o GRZ 0,4 WH 5,5 m - 7,5 m FHmax. 11,0 m (PD: Hmax. 8,0 m)	**WA2 II ED** 3 Wo GRZ 0,3 THmax. 6,5 m (ST: WHmax. 7,5 m) FHmax. 9,5 m (PD: Hmax. 7,5 m)
WA3 II ED 2 Wo GRZ 0,4 THmax. 6,5 m FHmax. 9,5 m (PD: Hmax. 7,5 m) DN 8°- 50°	**WA4 II ED** 2 Wo GRZ 0,4 THmax. 4,5 m FHmax. 9,5 m (PD: Hmax. 6,5 m) DN 8°- 45°
WA5 II ED 2 Wo GRZ 0,4 THmax. 5,0 m FHmax. 10,5 m SD/KW 38°-50°	**WA6 II ED** 3 Wo GRZ 0,4 FHmax. 7,0 m DN max. 10°

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am *04.04.2016* beschlossen worden. Der Beschluss ist am *29.07.2016* ortsüblich bekannt gemacht worden. Drensteinfurt, den 24.10.2017 Bürgermeister Schriftführer	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *09.08.2016* bis einschließlich *09.09.2016* durchgeführt. Drensteinfurt, den 24.10.2017 Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *17.03.2017* bis einschließlich *18.04.2017* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB in der Zeit vom *17.03.2017* bis einschließlich *18.04.2017* beteiligt. Drensteinfurt, den 24.10.2017 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am *11.07.2017* als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den 24.10.2017 Bürgermeister Schriftführer	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom 13.10.2017 bis einschließlich 23.10.2017 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Der Bebauungsplan ist am 23.10.2017 in Kraft getreten. Drensteinfurt, den 24.10.2017 Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 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 Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Münster, den .... Drees & Hoersch GbR, Vermessung, Immobilienbewertung, Bodenmanagement

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
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);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);
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

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

WA1 - WA6: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 *(Teilflächen WA1 bis WA6 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsregelungen gegliedert)*

2 Wo / 3 Wo: Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen oder maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.2

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Nebenanlagen

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

GRZ 0,4: Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4, siehe textliche Festsetzung D.2.2

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
- II: 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
- (II): 2 Vollgeschosse zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:

Zulässige First- oder Gesamthöhe (= Oberkante First oder Oberkante Flachdach/Attika):
- FHmax. 9,5 m: Höchstmaß, hier z. B. 9,5 Meter über Bezugspunkt
- PD: Hmax. 7,5 m: Sonderregelung für Pultdächer PD mit Dachneigungen über 5° (gilt nicht für Flachdächer mit bis zu 5° Neigung): maximal zulässige Gesamthöhe eines Pultdachs, hier z. B. 7,5 Meter über Bezugspunkt

Zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) oder entsprechende zulässige Außenwandhöhe:
- THmax. 6,5 m: Maximal zulässige Traufhöhe, hier z. B. 6,5 Meter über Bezugspunkt
- ST: WHmax. 7,5 m: Sonderregelung für Baukörper mit Staffelgeschossen: maximal zulässige Außenwandhöhe einschl. Oberkante Brüstung des Staffelgeschosses, hier 7,5 Meter über Bezugspunkt
- WH 5,5 m - 7,5 m: Zulässige Außenwandhöhe als Mindest- und Höchstmaß, hier 5,5 bis 7,5 Meter über Bezugspunkt, für Anbauten und untergeordnete Bauteile sind auch geringere Wandhöhen zulässig

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- o: offene Bauweise
- ED: 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 Nebenanlagen, Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach

5. Verkehrsflächen und freizuhaltende Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 11 und Nr. 10 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- W: Wirtschaftsweg, öffentlich
- Fuß- und Radweg, öffentlich
- P: Stellplatzfläche, öffentlich

Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Festgesetzte Zufahrten in Abschnitten mit Maßnahmenflächen oder Erhaltungsvorgaben für Hecken gemäß § 9(1) Nrn. 20 und 25 BauGB, siehe textliche Festsetzungen D.5.1 und D.6.2

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.

6. Versorgungsflächen, Leitungstrassen, Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nrn. 12, 13, 14, 21 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), hier:
- Elektrizität/Umspannanlage
- Gas: Gasdruckregelstation

Leitungstrassen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB) und mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), hier:
- GHD/GND: Gashochdruckleitung GHD und Gasniederdruckleitung GND mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der münsterNETZ GmbH
- GFL(V): Leitungstrassen mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Versorgungsträger (münsterNETZ GmbH, Deutsche Telekom Technik GmbH, Westnetz GmbH)

Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(1) Nr. 14 BauGB), hier:
- RRH: Regenwasserrückhaltebecken (Ausbau gemäß separatem wasserrechtlichen Verfahren)

7. Grünflächen (§ 9(1) Nrn. 15, 16 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

V: Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Verkehrsgrün

E/RRM: Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Gebietseingrünung und Regenrückhaltemulde (Reservefläche für Überlaufereignisse)

8. Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche, hier namenloser Graben WL 10-6a gemäß Bezeichnung des Wasser- und Bodenverbands Werse – Drensteinfurt

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nrn. 20, 25 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), hier Ortsrandeingrünung, Artenschutzteich und Entwicklung eines Ufersaums entlang des namenlosen Grabens WL 10-6a, siehe textliche Festsetzung D.5.1

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB - gilt auch für die in das Grundstück hineinragende Kronentraufe der standortheimischen Bäume auf einem angrenzenden Flurstück - siehe textliche Festsetzung D.6:
- D.6.1 / D.6.2: Baumgruppen (D.6.1) und Heckenzüge (D.6.2) mit flächenhafter Erhaltungsvorschrift

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

LP III / LP IV: Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV, siehe textliche Festsetzung D.4.1

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Maßangaben in Meter, hier z. B. 3 m

Abgrenzung der Teilflächen WA1 bis WA6 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und/oder Gestaltungsvorgaben

Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper innerhalb einer überbaubaren Fläche

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

Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzungen E.1.1, hier z. B.
- SD/KW 38°- 50°: Sattel- oder Krüppelwalmdach, Dachneigung hier 38° bis 50°
- DN 8°- 50°: Dachneigung DN, hier zwischen 8° und 50° oder
- DN max. 15°: Dachneigung DN maximal 10°

Sonderregelungen für Pultdächer PD siehe Planzeichen unter B.3

13. Kennzeichnungen gemäß § 9(5) BauGB

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

Fläche, die teilweise mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist (hier: Heizräume für Ölheizungen und Öltanks)und die im Zuge des Rückbaus der Gärtnereien zu sanieren ist, siehe Kennzeichnungen und Hinweise F.2 (Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 3 BauGB)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer (nur eingemessene Gebäude gemäß Katasterkarte)

D: Südlich des Plangebiets: Baudenkmal Jüdischer Friedhof

Eingemessene Baumstandorte mit Kronentraufen (Drees & Hoersch GbR)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Planstraße A: Vorläufige Bezeichnung der Planstraßen im Planverfahren, hier z. B. Planstraße A

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Geplante Gebäude mit empfohlener Hauptfirstrichtung (unverbindlich, soweit keine Firstrichtung gemäß Planzeichen unter B.4 festgesetzt ist)

Vorgeschlagene Bäume/Baumzeilen im Straßenraum (unverbindlich, weitere Abstimmung im Zuge der Straßenausbauplanung)

DKD 63,77: Vorhandene Kanaldeckelhöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92, gemäß Kanalkataster der Stadt Drensteinfurt)

63,37: Geländehöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92, Einmessung im weiteren Verfahren durch das Vermessungsbüro Drees & Hoersch GbR)

B-Plan Nr. 1.28 "Beckkamp": Bezeichnung angrenzender B-Pläne, hier z. B. Bebauungsplan Nr. 1.28 „Beckkamp"

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) Nrn. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Eintrag in der Plankarte in den Teilflächen WA2 bis WA6 (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

a) Teilfläche WA2 und WA6: Zulässig sind maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte.

b) Teilflächen WA3, WA4, WA5: 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 und BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf-, Wand-, First-/Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1 bis WA6. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

a) Definition der oberen Bezugspunkte:

- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige **First- bzw. Gesamthöhe**) gilt je nach Dachform: die Oberkante First (Sattel-, Walm-, Pultdach) bzw. Firstpunkt (Zeltdach) oder der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (Flachdach) bzw. bei Staffelgeschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Staffelgeschosses.
- Die zulässige **Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe im WA4 von 4,5 m bzw. im WA5 von 5,0 m kann für **Zwerchgiebel/-häuser etc.** auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 6,5 m überschritten werden.
- Sonderfall der Traufhöhe bei Flachdachgebäuden: Die zulässige **Außenwandhöhe bei Flachdächern** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut, bei Staffelgeschossen ST mit Dachterrasse gilt die Außenwand mit Oberkante Brüstung über dem obersten Vollgeschoss als Wandhöhe.

Ausnahmeregelung für den überplanten Altbestand gemäß § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude im WA2, WA3 und WA5 in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

b) Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück:

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 (vgl. Hinweise F.6); bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

Ausnahmeregelung nach § 31(1) BauGB: Bei Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage der Stichwege mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

Grundlage für die Höhenermittlung: Erschließungsplanung mit Straßenendausbauhöhen (Gnegel GmbH, Sendenhorst); einsehbar beim Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten

2.2 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19(4) S. 3 BauNVO) in den festgesetzten Teilflächen WA3 bis WA6: In den Teilflächen WA3, WA4, WA5 und WA6 darf die höchstzulässige GRZ 0,4 abweichend von § 19(4) S. 1, 2 BauNVO nicht allgemein durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Überschreitungen der GRZ 0,4 um bis zu 50 % nach § 19(4) S. 2 BauNVO sind nur zulässig, wenn die hierfür anzurechnenden Anlagen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden (z. B. mit Porenpflaster, kleinteiligem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o. ä.).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

a) Randzone entlang der Straßenverkehrsfläche Ahlener Weg/Kleiststraße: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind in der in der Plankarte im WA5 durch Schraffur festgesetzten Randzone entlang der Straßenverkehrsfläche Ahlener Weg/Kleiststraße unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen nach Maßgabe der Festsetzungen unter E.2; Zugänge und Zufahrten sowie ebenerdige offene Stellplätze sind ebenfalls zulässig.

b) Garagen und überdachte 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 Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

4.1 Passiver Schutz vor Verkehrslärm, hier Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen III und IV 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 (Tab. 7, Ausgabe Juli 2016, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; siehe Hinweis F.8) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w,ges der Außenbauteile, jeweils für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u. ä.
III / 61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV / 66 bis 70 dB(A)	40 dB	35 dB

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. 1.40 „Blumenstraße" der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 12.12.2016.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich vorgezogener Artenschutzmaßnahmen - CEF-Maßnahmen (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur, Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

Entwicklungsziel: Ortsrandeingrünung, Artenschutzteich und Entwicklung eines Ufersaums entlang des namenlosen Grabens WL 10-6a.

Maßnahmen:
- Anlage eines mindestens 250 m² großen Artenschutzteichs (Ufer sind flach zu modellieren, Beschattung durch Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu unterbinden) als Ersatz für die entfallenden Kleingewässer bzw. Bewässerungsteiche der Gärtnereien und
- Entwicklung der verbleibenden Fläche als Extensivwiese mit einzelnen Gehölzen und Gehölzgruppen sowie mit Randzonen mit gelenkter Sukzession.
- Entwicklung des Randstreifens entlang der Verkehrsflächen im Süden als extensiv gepflegter Saumstreifen mit Obstbäumen.
- Erhalt und fachgerechte Pflege der grabenbegleitenden standortheimischen Gehölze sowie Ergänzungspflanzungen, Entwicklung eines nur extensiv gepflegten Saumstreifens, ein Grasweg für Unterhaltszwecke ist zulässig.
- Zulässige südliche Zufahrten für Baugrundstücke im WA2: jeweils 1 Zufahrt gemäß Planzeichen mit einer Breite von maximal 5 m (maximale Breite der befestigten Fahrbahn einschl. Bordstein und Rückenstütze), die Lage einer Zufahrt kann bei abweichenden Grundstücksteilungen um bis zu 15 m verschoben werden.

5.2 Artenschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB:

a) Schaffung künstlicher Nisthilfen für Vogelarten, hier Ersatzquartiere für Feldsperlinge (CEF-Maßnahme): Schaffung und dauerhafte Sicherung von mindestens 22 Nistkästen für Feldsperlinge mit Ausrichtung zur offenen Landschaft im Bereich der Fläche gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB und im WA6. Die Nistkästen sind vor Beginn der Baufeldräumung zu installieren und jeweils nach der Brutsaison zu säubern.

b) Kontrolle möglicher Quartiere von Fledermäusen vor Rodungsarbeiten: Unmittelbar vor Fällung von Bäumen sind diese durch einen Fachbiologen auf einen Besatz zu kontrollieren.

c) Aufgabe und Entfernung der Kleingewässer bzw. Bewässerungsteiche der Gärtnereien: Das Ablassen und Entfernen der gärtnereibezogenen Kleingewässer im Süden des Plangebiets ist außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Amphibien (1. April bis 31. August) vorzunehmen, nachdem der Artenschutzteich gemäß D.5.1 hergestellt ist.

d) Zeitlich eingeschränkte Entfernung von Gehölzen: Gehölze sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit gehölzgebunden brütender Vogelarten (1. März bis 30. September) zu roden.

Folgende Hinweise sind darüber hinaus zu beachten:
- *Die Beleuchtung von Gebäuden bzw. Straßen sollte fledermausfreundlich gestaltet werden (z. B. Ausrichtung von Beleuchtungen nach unten, Begrenzung von Lichtemissionen auf den unbedingt erforderlichen Bereich, Einsatz „insektenfreundlicher Leuchtmittel" wie Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen sowie LED-Lampen mit warmweißer Lichtfarbe).*
- *Die blütenreiche Gestaltung öffentlicher Flächen wird empfohlen.*

Grundlagen:
Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (2016): Aufstellung Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße – Dokumentation der Avifauna und Amphibien mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, Warendorf, März 2017.
Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze (2016): Artenschutzprüfung bezüglich der planungsrelevanten Fledermausarten zum Bebauungsplan Nr. 1.40 „Blumenstraße" in Drensteinfurt, Warendorf, November 2016.

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist der Baumbestand 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 stockenden Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Der eingemessene Kronentraufbereich darf nicht versiegelt werden und ist von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zaunanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm und Wurzelwerk nicht beeinträchtigen.

6.2 Bindungen für den Erhalt der Heckenzüge gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte Heckenzug ist fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Ein fachgerechter periodischer Rückschnitt („Auf den Stock setzen") ist zulässig und erforderlich, ist aber in den Jahren zeitlich und abschnittsweise versetzt durchzuführen (Abschnittlängen von 20 bis 30 m zulässig). Bei Abgängen ist der Gehölzbestand entsprechend nachzupflanzen.

Zulässig ist im festgesetzten Heckenzug jeweils 1 nördliche Zufahrt zum WA2 gemäß Planzeichen mit einer Breite von maximal 5 m (maximale Breite der befestigten Fahrbahn einschl. Bordstein und Rückenstütze), die Lage einer Zufahrt kann bei abweichenden Grundstücksteilungen um bis zu 15 m verschoben werden.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(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 Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:

a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und 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 allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube 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 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 Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

e) Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer:
- 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 davon jedoch ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und 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 müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= 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 Gestalterische Einheit von Reihen- und Doppelhäusern: Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Ein Versatz der Reihenhauseinheiten/Doppelhaushälften zueinander oder insgesamt in Lage und/oder Höhe ist zulässig. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.5 Abweichungen: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude im WA2, WA3 und WA5 in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(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 Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.
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 Hinweise F.7, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten).

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten 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 Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten.

3. 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 § 73 BauO NRW.
Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Kennzeichnungen und Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem Strontianit oberflächennah abgebaut worden ist. Vorliegende ältere Hinweise über Strontianitabbau im Plangebiet wurden gutachterlich überprüft, der in Frage kommende Bereich wurde mittels einer Geosondierung konkretisiert und untersucht. Im Ergebnis sind zwar Strontianitvorkommen im Plangebiet nachgewiesen worden, Stollen oder Hohlräume sind aber nicht gefunden worden. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in die Begründung aufgenommen (siehe dort).
Frühere Abbautätigkeiten können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, daher wird das Plangebiet insgesamt entsprechend im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB gekennzeichnet. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen.
Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar". Eigentümerin 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.

2. Altlasten und Kampfmittel

Teilflächen der Gartenbaubetriebe werden im Altlastenverzeichnis des Kreises Warendorf unter der Key-Nr. 61361 (Blumenstraße 6, Flst. 98, Flur 5, Gemarkung Drensteinfurt) und der Key-Nr. 61374 (Blumenstraße 2, Flst. 102, Flur 5, Gemarkung Drensteinfurt) geführt. Die Stadt Drensteinfurt hat in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf im Plangebiet für die durch die Gärtnereien genutzten Flächen orientierende Boden- und Wasseruntersuchungen durchführen lassen. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in die Begründung aufgenommen (siehe dort). Im Bereich der Gewächshäuser und auf den ganz überwiegenden Flächen der Gärtnereibetriebe ergaben sich keine Hinweise auf nutzungsbedingte Verunreinigungen. Nach den durchgeführten Untersuchungen sind hier Einschränkungen für die geplante Nutzung durch Wohnbebauung nicht ableitbar. Kleinere Teilflächen im Bereich der Gärtnereien Blumenstraße 2 und Blumenstraße 4 (Bereiche mit Heizungsräumen für Ölheizungen und Öltanks) sind dagegen in begrenztem Umfang mit umweltgefährdenden Stoffen belastet und werden gemäß Ziffer 2.1.4 und Ziffer 2.1.5 des Altlastenerlasses NRW vom 14.03.2005 nach dem heutigen Stand im Bebauungsplan zunächst entsprechend im Sinne des § 9(5) Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Diese Bereiche sind weiter zu überprüfen und im Zuge des Rückbaus der Gärtnereianlagen mit Bodenaushub zu sanieren. Mit den betroffenen Eigentümern sind entsprechende Vereinbarungen getroffen worden, dass der Rückbau unter gutachterlicher Begleitung sachgerecht erfolgt.
Im Plangebiet sind ansonsten 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.

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).

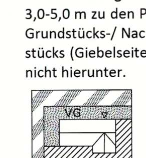
5. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
Die **Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutz des Baumbestandes** vom 14.10.1991 ist zu beachten.

6. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück

7. Definition Vorgarten

Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen / Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/ Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten / Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

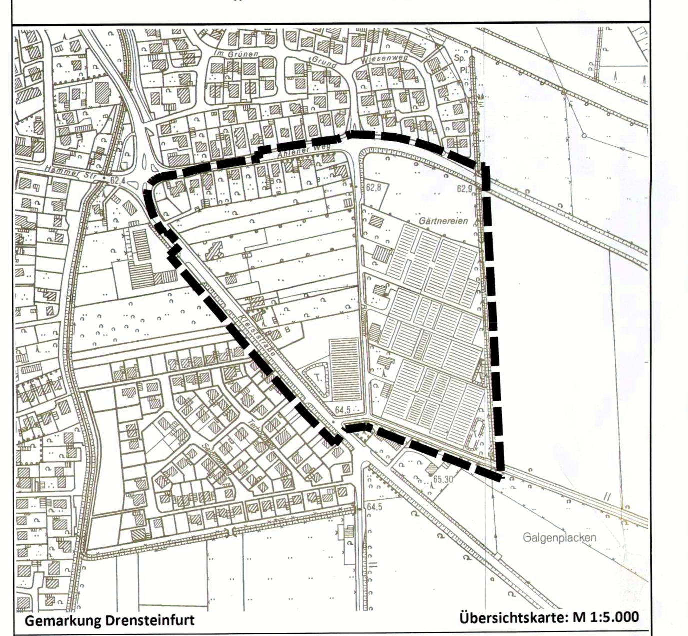


hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

8. Auslage von DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm genannte Vorschrift DIN 4109 wird beim FB Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.40
„BLUMENSTRASSE"



0 50 100 m Katasterkarte im Maßstab 1:1.000	Planformat: 134 cm x 90 cm
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	**Juli 2017** Gez.: Pr Bearb.: Ti/Ro