

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.39

"Nördlich des Eickendorfer Weges"



Aufstellungsbeschluss	Der Aufstellung der Bebauungspläne ist gemäß § 2(1) Bauges. vom Rat der Stadt Drensfeld am 02.04.2016 beschlossen worden.	Der Beschluss ist am 26.06.2015 ordnungsgemäß worden.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) Bauges. vom Rat der Stadt Drensfeld am 02.04.2016 beschlossen worden.	Der Beschluss ist am 26.06.2015 ordnungsgemäß worden.	Der Bebauungsplan ist gemäß § 2(1) Bauges. vom Rat der Stadt Drensfeld am 02.04.2016 beschlossen worden.
Folgebau-Unterrichtung	Die folgebau-Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. wurde nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 27.07.2015 durchgeführt.	Die Bebauungspläne sind gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 durchgeführt.	Die Bebauungspläne sind gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 durchgeführt.	Die Bebauungspläne sind gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 durchgeführt.	Die Bebauungspläne sind gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 durchgeführt.
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. wurde nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. wurde nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. wurde nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. wurde nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(4a) i. V. m. § 3(2) Bauges. wurde nach erfolgter erstinständiger Bekanntmachung in der Zeit vom 14.12.2015 bis einschließlich 14.01.2016 durchgeführt.
Satzungsbeschluss	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensfeld gemäß § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensfeld gemäß § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensfeld gemäß § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensfeld gemäß § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensfeld gemäß § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Bekanntmachung	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 02.04.2015 als einschließlich § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist am 26.06.2015 ordnungsgemäß worden.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 02.04.2015 als einschließlich § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist am 26.06.2015 ordnungsgemäß worden.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 02.04.2015 als einschließlich § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist am 26.06.2015 ordnungsgemäß worden.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 02.04.2015 als einschließlich § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist am 26.06.2015 ordnungsgemäß worden.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 02.04.2015 als einschließlich § 1(1) Bauges. am 02.04.2015 als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist am 26.06.2015 ordnungsgemäß worden.
Planunterlage	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV vom 18.12.1990.

A. Rechtsgrundlagen der Planung

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauBG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 66 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1712).

Bauzonenverordnung (BauZO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Pflanzenschutzverordnung (PflanzSchV) i. d. F. vom 18.1.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesordnung (Bau LNO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.03.2000 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2015 (GV NRW S. 294).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2011 (GV NRW S. 208).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV NRW S. 486).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalen Öffentlichkeits (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)

2. **Maß der bautechnischen Nutzung** (§ 91 Nr. 1, BaugB)
 Grundflächezahl (GF) (§ 19 BauVO), Höchstmaß, hier 0,4
 Geschossoberflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauVO), Höchstmaß, hier 0,7
 Zahl der Vollgeschosse z (§ 20 BauVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
 Höhe bauteiliger Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauVO) in Meter über Bezugsebene, z.B.:
 - Maximal zulässige Fassade in Meter, hier 9,5 m
 - Maximal zulässige Traillhöhe in Meter, hier 4,5 m

- ### 3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BaGB)

- **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

- 4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BaugB)**
Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BaugB), siehe textliche Festsatzung D.1.4

- 5. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BaugB)**

- Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BaugB)

- 7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i. V. m. § 9(4) BaugB)**

- 8. Kennzeichnung (§ 9(5) BaugB)**
- Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BaugB, als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, siehe Hinweise F.1.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

- Kandackelhofen (nicht eigensessen), Höhe in Meter über NN (Normalhöhenmüll, Höhenystem DHN 92), Statistisches Kanakater, Auszug 06/2014
- Eigensessene Geländehöhen, Höhe in Meter über NN (Normalhöhenmüll, Höhenystem DHN 92), Straßenaussplattung Giegel GmbH 11/2015
- Gepante Einbaubauhöhe Planstraße (OK Plaster), Höhe in Meter über NN (Normalhöhenmüll, Höhenystem DHN 92), Straßenaussplattung Giegel GmbH 11/2015

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BaugB und BauNVO

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BaugB und BauNVO

1. **Akt und Maß der baulichen Nutzung (§ 91 Nr. 1 BaugB i. V. m. der BauNVO)** sowie **Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 91(1) Nr. 6 BaugB)**
- 1.1. **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:** Gemäß § 1(16) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 9(3) Nr. 4, 5 BauNVO (Gerechtheitsfreie, tankstellen) ausgeschlossen.
- 1.2. **Höhe baulicher Anlagen (§ 93 Nr. 6, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der **maximal zulässigen Grundfläche in Meter** ergibt sich von der Schnittlinie der **außenliegend** der Außenwand mit der Oberkante der Dachkante. Als **oberster Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt: **Oberkante First**.
- Die **Baugruppe** ist Baugrunderwartung wird wie folgt definiert: Oberkante Erdbahnlinie der Straße, die zur Festlegung bestimmt ist (OK rechte Fahrbahnkante) gemessen in der Mitte der städtegenössischen Grundstücke des jeweiligen Baugrunderwartung) gemessen in der Mitte der städtegenössischen Grundstücke des jeweiligen Baugrunderwartung) gemessen in der zweischiefer erschlossenen Eigentumsflächen die längere Grundstücksbreite, bei Ausnahmungen ist der mittlere Punkt festzustellen.
- Grundzüge: nachgebundene Nutzung zur Festlegung nicht der Eckadresse Weg, Straße nach Süden, Ost, Süd-Ost, nördlich vom nachbereich Platan, Baum, Linde, der Stadt Dienstfahrt während der gesamten Öffnungszeiten*

- 1.3 **Ausnahmsregelungen nach § 31(1) BaugB** bei Um- oder Anbauten im überplanten Albestand können Überschreitungen der festgelegten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (s. memorande über die Wohnung im zur jeweils betrachteten Trauf- bzw. Firsthöhe).
- 1.4 **Beschreibung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BaugB):** Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf maximal 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude begrenzt.
2. **Überbauung und nicht überbaute Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BaugB, i. V. m. § 23(5) BauNVO)**

- 2.1.1 Einströmrichtung nach § 23(1) BauNDV für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports): Diese müssen auf dem nicht überbauten Grundstücksflächen im Zufahrtssinne einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 860 i. V. § 1 BauD NRW)
 - 1.1 Dachform und Dachneigung: Im gesamten Handgeleit ist das sattelförmige (Sf) zulässig. Krüppeldachformen (Kd) als Sonderform des Satteldachs sind zulässig. Die zulässigen Dachneigungen der Hauptdachflächen ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungstabelle in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachbauten, Zweordelgabeln, untergeordneten Anbauten und Nebengiebeln (z. Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

- 1.2 Dachaufbauten und Dachschnechte:** Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossenebene zulässig. Im Spitzbereich (z. B. Ebene im Dachstuhl) sind Dachaufbauten unzulässig.
- Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachaufbauten, Zwerggiebel und Dachschnechte** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Dieses wird gemessen als größte Länge der Bauteile, der Dachaufbau Einzelnagen werden ausgenommen. Vor der Öffnung ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. *Restriktion:* Ein Dachvorsprung darf nicht über die Traufkante und der Gebäudelinie hinausragen.

- Die Feste:**
Hauptfest:
Auf den **Reben** sind **Berndtschüssle** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante
Dachdeckung sind **Berndtschüssle** oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder
in den Farben von antizipat bis schwarz zulässig. Abgrenzung zu grau gelb oder dunkler
alsRAL 7016 antizipat. Bei untergeordneten Bauten, Anbauten und Nebenanlagen
sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glanzend glasierte oder glänzend
bemalte Dachziegel, -ziegel sind ausdrücklich unzulässig.
Fliesen: typische Produktbezeichnungen für glasierte Dachfliesen sind Glanz-Emble,
Erdetöne glasiert, Steinmetz-stein, Glasur, Hochglanz-stein, Schwarz-Weiß-Glossur,
Externe Dachabgrenzungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

- 1.3 Die Sockelbohle** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung D.1.2) betragen.

- 1.5 Abweichungen:** bei Art, Umfang um überlappten Unterband können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen EZ.1 bis EZ.4 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

2. **Gestaltungs- und Befehlungsgrundschriften** gemäß § 96(1) Nr. 5 BauO:
- 2.1. **Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsräumen hin sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig, innerhalb derer nur auf Rückwärtig zur Gartenseite sich kombinierend mit dem Grundstück verlaufende, nicht aus der Grundstücksgrenze hinausragende, nicht über den Verkehrsräum hinausgehende, Vorstehle für Schuttfächer, Hindernisse, Türrahmen, Türrahmen, Büsche, etc. zulässig sind.
- 2.2. **Einfriedungen in Vorgärten** sind entlang der Verkehrsräume und in seitlichen Grenzstreifen des Grundstückes zulässig, wenn sie nicht mehr als 0,8 m über die jeweils angrenzende Straßenoberfläche (überwachte Bordsteine, Gehwege) aussteigen (siehe Definition für Vorgärten unter Hinweis G.7, diese Vorschriften gilt nicht für Wohnanlagen).

- Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
- Abweichungen** von üblichen Bauvorschriften reichen sich nach § 73 BauO NRW.
- Zwischengestaltungen** gegen öffentliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

- 1. Berührung**
Das Pfingstheiligt liegt in einem Bereich, in dem oberflächennahe Grabsteine als Folge früherer Begräbnistätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge von Baumaßnahmen wurden in der unmittelbaren Umgebung des Pfingstheiligtums auch weitere archaische Befunde (z. B. Leinwandgründungen und ggf. wahlweise Bodenverankerungen) und andere Archaismen möglich. Der Pfingstbereich liegt über dem stark abweisend verlaufenden Grabsteinkanal „Donner“. Ferner, wenn das Begräbnisfeld ist, die Riegelschalen (z. B. in 4623) keine Blätter, ist kein Pfingstbereich vorhanden, konkrete Plannamen zur Gewinnung von Steinhöhlen im Begräbnisfeld Donner liegen begründet nicht vor.
- 2. Altsiedler und Komplexität**
Die Altsiedler sind in der Lage, die Grabsteine zu entfernen oder abzugeben, indem sie die Grabsteine

- Landesparlamenten besteht die Verpflichtung, Anträge für das Vorliegen einer Alltags- oder einer Schädlichen Bedrohungsverursachung der Unruhen bodenspezifisch oder des Versagens von zentralen, solchen geringere herstellenden bei der Durchführung von Katastrophenschutz, Bildungsmaßnahmen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.
- Im Paragrafen sind Kampfmittelkunde bisher nicht bekannt. Derartige Fälle können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Teilmaßnahmen mit entsprechender Vorsicht zu ergreifen. Wenn diese Maßnahmen nicht ausreichen, sind die Abteilungen der Staatsschutz, Gegenstände beschreiben, sind die Abteilungen sofort einmündlich und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

2. **Niedererschlagswasser**
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

- #### 4. Bodendenkmäler
- Bei Bodenerhebungen können Bodendenkmäler entdeckt werden (Kulturgeschichtliche Bodenkunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Veränderungen und Verfallstadien in der natürlichen Bodenschichtung). Werden Bodenkunde entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

- ### 5. Ökologische Belange und Artenschutz
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
- Die Raumverzeichnung der Stadt Flörsheim führt zu:

- Gemäß § 6(44) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Niet-, Birk-, Walm- und Zaubereichen verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unbedingt muss Verbot bleiben schonende röm- und Pflege-schritte zur Beseitigung des zuwuchsenden Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die das Wachstum der Pflanzen nicht zu anderen Ziel durchzuführen werden können.

-

- 7. Liefliegen vorlegen**
 (Organen) Vor- nicht überbaubare bzw. nicht überbaufare Grundstücksstreifen zwischen Vorder- und Hintergrundstück, die durch die Abgrenzung der Grundstücke entstehen. Der Vordergründer hat einen Abstand der Baumgrenze/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Pflanzstreifen. Hierzu gehören die jeweils verlägerte Straßen für zur Grundstücke/Nachbargrundstücke (Grundzustand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Gabelseil in der Straßengrenze)/Flächen mit Sideschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
- 
- hier: Prinzpuzzle mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

