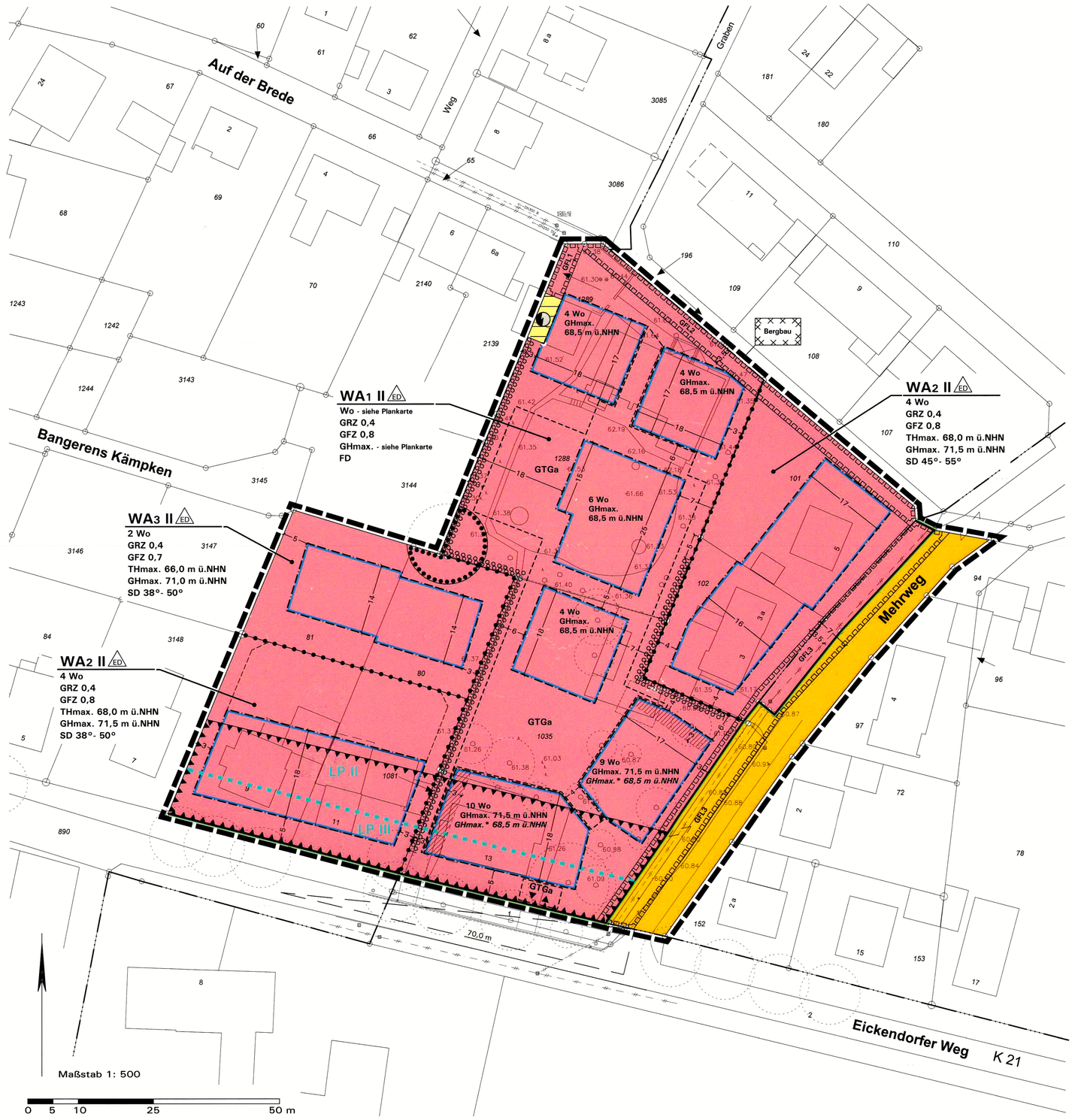
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.39 - 1. ÄNDERUNG
"nördlich des Eickendorfer Weges"



Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2017)

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

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 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);

Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202);

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

WA

4 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,8

II

THmax. 68,0 m ü.NHN
GHmax. 71,5 m ü.NHN

GHmax. * 68,5 m ü.NHN

FD

SD 38°- 50°

Bergbau

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen WA1 bis WA3 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert)

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

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

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), siehe textliche Festsetzung D.1.2:

- Maximal zulässige Traufhöhe, hier z. B. 68,0 m ü. NHN
- Maximal zulässige Gesamthöhe, hier z. B. 71,5 m ü. NHN

Teilbereich mit Einschränkung der maximal zulässigen Gesamthöhe, hier 68,5 m ü. NHN

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= *durch Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3

4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

GFL1

Fläche mit Leitungs-, Unterhaltungs- und Betretungsrechten im Bereich bestehender Versorgungsmedien zugunsten des betroffenen Versorgungsträgers

GFL2

Fläche mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten für Pflegemaßnahmen am Gewässer zugunsten des Wasser- und Bodenverbands Werse, siehe textliche Festsetzung D.3.3

GFL3

Fläche mit Unterhaltungs- und Betretungsrechten für Pflegemaßnahmen am verrohrten Gewässerabschnitt zugunsten des Wasser- und Bodenverbands Werse, siehe textliche Festsetzung D.3.3

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

LP II

Bereich mit passiven Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm, hier Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen, s. textliche Festsetzung D.4.1

LP III

Bereich mit passiven Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm, hier Schutzvorkehrungen mit schallgedämmte Lüftungsanlagen, s. textliche Festsetzung D.4.1

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

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), hier Anpflanzung einer Buchenhecke, siehe textliche Festsetzung D.5.1

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), hier Erhalt standortheimischer Gehölze mit eingemessenem Kronendurchmesser, siehe textliche Festsetzung D.5.2

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), hier Trafostation

GTGa

Umgrenzung von Flächen für eine Gemeinschaftstiefgarage außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, durch die Baugrundstücke unterbaut werden dürfen mit vorgegebener Zu-/Ausfahrt am Eickendorfer Weg (9(1) Nr. 22 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.1

Abgrenzung der Teilflächen WA1-3 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben

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

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

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

Dachaufbau der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, hier:
- Flachdach (FD) mit maximal 5° Dachneigung
- symmetrisch geneigtes Satteldach (SD) mit z. B. 38° bis 50° Dachneigung, siehe örtliche Bauvorschriften E.2.1

10. 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

443

61.66

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Flurgrenze

Geländehöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Frielinghaus 06/2018

Baumstandorte mit Kronentraufen, Einmessung: Vermessungsbüro Frielinghaus 06/2018

Verrohrter Gewässerabschnitt Autermanngraben (Städtisches Kanalkataster, Auszug 10/2019)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten für rückwärtige Baugrundstücke (unverbindlich)

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) Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme nach § 4(3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind gemäß Planeintrag:
- **10 Wo:** maximal 10 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 5 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- **9 Wo:** maximal 9 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- **6 Wo:** maximal 6 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- **4 Wo:** maximal 4 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
- **2 Wo:** maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte; als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) – die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgesetzt:

a) Definition der oberen Bezugspunkte: Die maximal zulässigen Traufhöhen und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen und werden wie folgt definiert:

- Die zulässige **Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Als oberer Abschluss (= maximal zulässige **Gesamthöhe**) gilt **bei Satteldächern** die **Oberkante First** sowie **bei Flachdächern** der oberste Abschluss der Außenwand bzw. des Dachaufbaus über einem obersten Geschoss als maximal zulässige Gebäudehöhe (= **Oberkante Attika**).

b) Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB:
- Bei Um- oder Anbauten im **überplanten Altbestand** (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) sind **Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße** zulässig, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Traufe und Firsthöhen des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Traufe bzw. Firsthöhe).
- Eine Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe um maximal 1 m durch **Solaranlagen auf den Flachdächern** kann zugelassen werden.

2.2 Überschreitung der zulässigen GRZ im WA1: Die gemäß § 19(4) Satz 2 BauNVO zulässige Gesamtgrundfläche von 0,6 (GRZ 0,4 zzgl. 50 %) kann durch die festgesetzte Gemeinschaftstiefgarage und deren Zu-/Ausfahrt gemäß § 19(4) Satz 3 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.
Die hier anzurechnenden Tiefgaragendecken außerhalb der Überbauung sind i. V. m. § 9(1) Nr. 25a BauGB mit einer Boden-/Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und als quartierbezogene Grünanlage anzulegen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Teilflächen, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, für Wege- und Platzflächen sowie für die Zu-/Ausfahrt zur Tiefgarage genutzt werden.
Gemäß § 19(4) Satz 2, 2. Halbsatz BauNVO können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß unter den o. g. Voraussetzungen zugelassen werden.

3. Einschränkung für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 22 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23(5) BauNVO)

3.1 Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage zugeordnet zu den Gebäuden in den Teilbauflächen WA1: Die innerhalb der festgesetzten Fläche zu errichtende Gemeinschaftstiefgarage ist den Gebäuden innerhalb der Teilflächen WA1 zugeordnet. Weitere Nebenanlagen, Kellerräume, Mülltonnenstellplätze, der Energieversorgung dienende Anlagen etc. können ebenfalls in der Gemeinschaftstiefgarage untergebracht werden. **Oberirdische Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** sind mit Ausnahme von ebenerdigen Besucher- und Sonderstellplätzen (z. B. für Menschen mit Behinderungen, Betreuungsfahrzeuge u. Ä.) im WA1 unzulässig.

3.2 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) entlang des Eickendorfer Wegs in der Teilbaufläche WA2: Diese müssen 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 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.

3.3 Einschränkung für Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie für Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten GFL-Flächen GFL2 und GFL3 im Bereich von Gewässerabschnitten: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der festgesetzten Flächen GFL2 und GFL3 unzulässig. Hiervon ausgenommen sind ebenerdige Stellplätze sowie notwendige Zufahrten/Zuwegungen, die der Erschließung eines Grundstücks dienen. Eine Befestigung der Flächen ist zulässig.

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

4.1 Passiver Schutz vor Verkehrslärm:

a) Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereich III festgesetzten Fläche 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 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar in der Verwaltung der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten) 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

b) Schallgedämmte Belüftung für Schlafräume/Kinderzimmer: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen mit schallgedämmte Lüftungsanlagen festgesetzten Fläche sind bei Neubauten oder wesentlichen An-/Umbauten im Bestand Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

c) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Ausnahmen von den unter Punkt 4.1a/b geregelten Schutzvorkehrungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Grundlage: Immissionsschutz-Gutachten – Schallimmissionsprognose Verkehrslärm zum B-Plan „Nördlich des Eickendorfer Weges" Drensteinfurt, Uppenkamp und Partner, Ahaus, 08.11.2019

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bindungen für den Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung einer Schnitthecke entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen gemäß Planeintrag: Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Laubgehölze als mindestens zweireihige, geschlossene Schnitthecke (Artenvorschläge: Hainbuche, Rotbuche); mittlerer Pflanzabstand in und zwischen den Reihen von 0,5 m (= Pflanzdichte), Mindesthöhe 1,2 m über Geländeniveau. Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig zu ersetzen. Zusätzliche Einfriedungen mit Drahtgeflecht oder Holz sind nur innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite möglich.

5.2 Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Der gemäß Plankarte festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe dieser 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. Notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherheit sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Abgängiger Bestand ist in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe).

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen in der Teilfläche WA1

1.1 Dachaufbauten und Dachgestaltung:

a) Dachaufbauten sind unzulässig (Ausnahme Solaranlagen).

b) Auf Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen dürfen auf dem Dach angebrachte **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (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 1,0 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

1.2 Fassadengestaltung: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind bossierte bzw. gewölbte Klinker unzulässig, ebenso sind Holzblockhäuser mit Holzfassaden unzulässig.

1.3 Gestalterische Einheit: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Hinweis: Weitergehende Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.

2. Gestaltung baulicher Anlagen in den Teilflächen WA2+3

2.1 Dachform und Dachneigung: Zulässig ist das Satteldach (SD), Krüppelwalmdächer (KWD) als Sonderform des Satteldachs sind unzulässig. Die zulässigen Dachneigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) Dachaufbauten sind allgemein 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 in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile 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** 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). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.
(Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.)

e) Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig.

f) Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:
- 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 hiervon ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Bauteilen/Dachaufbauten, Nebenanlagen und 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 0,8 m einhalten.

2.3 Fassadengestaltung: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind bossierte bzw. gewölbte Klinker unzulässig, ebenso sind Holzblockhäuser mit Holzfassaden unzulässig.

2.4 Gestalterische Einheit: Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2.5 Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.2.1 bis E.2.4 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

3. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften im gesamten Plangebiet:

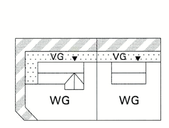
3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge 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 (Definition für Vorgärten siehe Hinweise unter E.4, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten).

3.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

3.3 Begrünung ebenerdiger Stellplatzanlagen: Für jeweils angefangene 4 Stellplätze ist mindestens 1 standortgerechter, heimischer Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mindestens 1,5 m) anzupflanzen und zu unterhalten.

4. 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 der BauO NRW.
Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.



Definition *Vorgarten (VG):* Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen *zwischen* **Gebäudeaußenwänden** *und* Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen und Gebäude von in der Regel 3-5 m zu den (Plan-)Straßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze, sofern kein Wohngarten).
Hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau

Im Stadtgebiet Drensteinfurt ist verbreitet Strontianit oberflächennah abgebaut worden. Konkrete Hinweise auf eventuelle Abbautätigkeiten im Plangebiet liegen bisher nicht vor, frühere Abbautätigkeiten können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen.

2. Altlasten und Kampfmittel

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 können aufgrund bekannter Kriegseinwirkungen Kampfmittelfunde/Blindgänger im Erdreich nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Sondierung der zu bebauenden Flächen durchzuführen. Bodeneingreifenden Maßnahmen sind erst nach ordnungsbehördlicher Freigabe zulässig. Auch darüber hinaus 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 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. Grundwasserabsenkung – Beweissicherungsmaßnahmen

Mit schädlichen Einflüssen durch Grundwasserabsenkungen an Gebäuden im Umfeld ist nach gutachterlicher Prüfung nicht zu rechnen. Da kleine Rissbildungen infolge Spannungsumlagerungen jedoch nie gänzlich ausgeschlossen werden können, sind vor Beginn der Absenkungsmaßnahmen an den Gebäuden innerhalb des prognostizierten Grundwasser-Absenkungstrichters (betrifft Gebäude Eickendorfer Weg Nrn. 9, 11; Mehrweg Nrn. 2a, 2, 3/3a 4, 5, 9, 11; Auf der Brede Nr. 6/6a, 8) Beweissicherungen vorzunehmen.

5. 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).

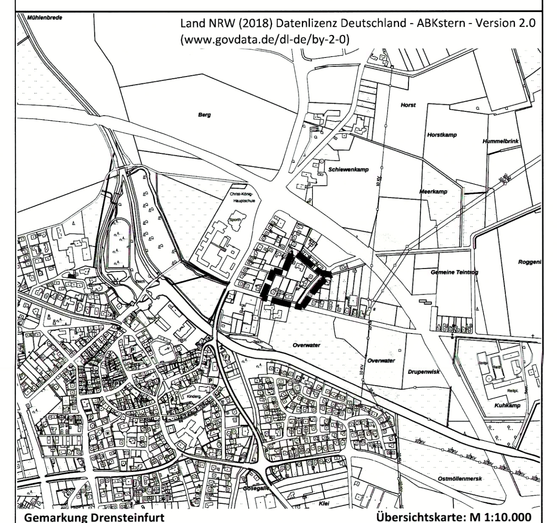
6. Ökologische Belange und Baumschutz

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist zu beachten.

7. Artenschutz

Im Sinne des Artenschutzes sollen mindestens 5 artspezifischen Nistkästen als Ersatzquartiere für den Gartenrotschwanz sowie 3 Fledermauskästen als Ersatzquartiere für baumbewohnende Fledermausarten im nahen Umfeld des Plangebiets geschaffen werden; Regelungen hierzu erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.
Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten (insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG). Zudem ist es gemäß § 39 BNatSchG u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze zu roden, abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können. Bei der Beseitigung von Bäumen auf gärtnerisch genutzten Flächen liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, nicht gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen.

STADT DRENSTEINFURT
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.39 - 1. ÄNDERUNG
„NÖRDLICH DES EICKENDORFER WEGES"



0 25 50 m
Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 118 cm x 77 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Mai 2020
Gez.: Pr
Bearb.: Ti/Ro

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am *10.09.2018* beschlossen worden. Der Beschluss ist am *05.12.2018* ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *08.05.2019* bis einschließlich *23.05.2019* durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *20.02.2020* bis einschließlich *10.03.2020* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB in der Zeit vom *10.02.2020* bis einschließlich 10.03.2020 beteiligt.	Die