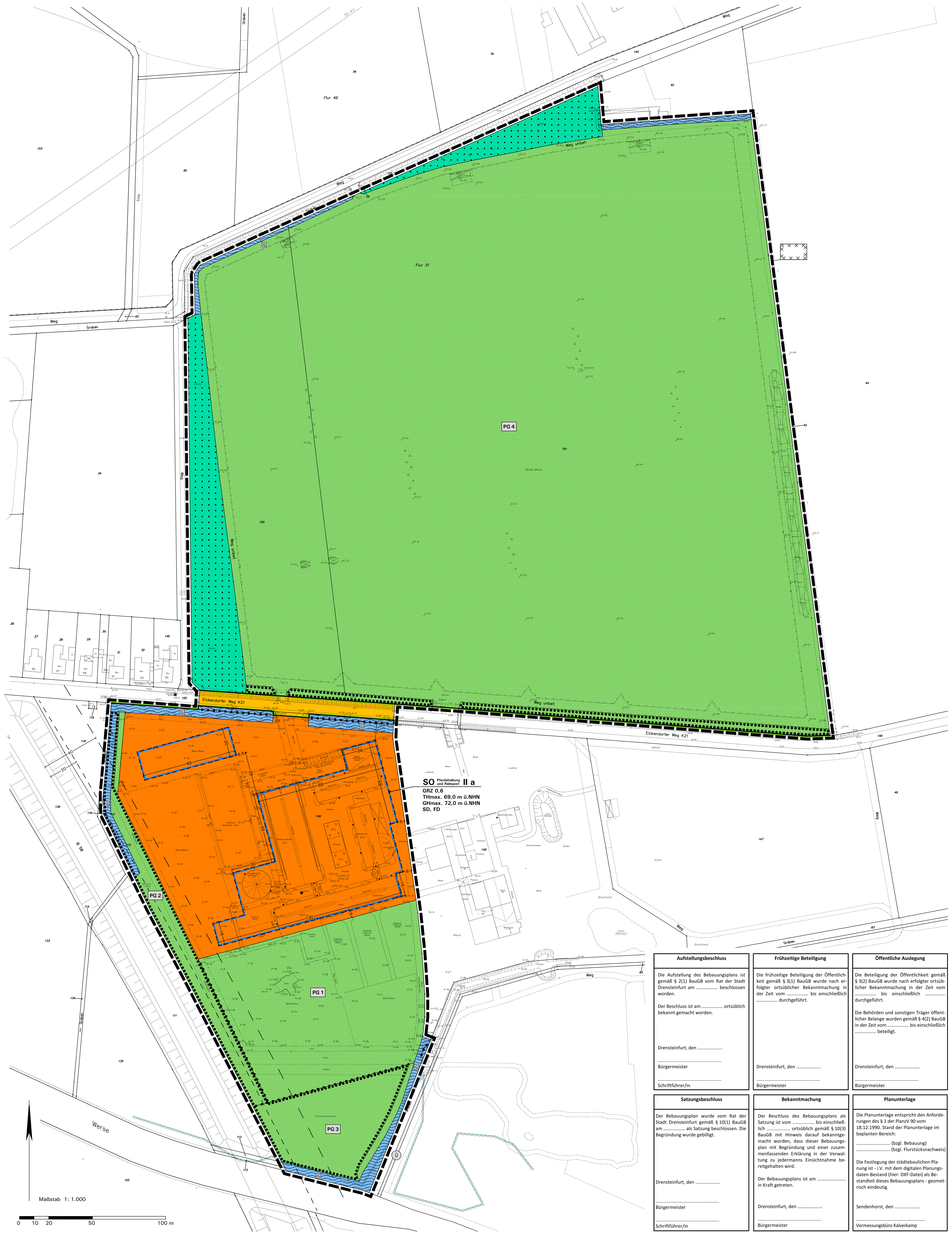
STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.45 "Reitanlage Eickendorf"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);

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)

SO Pferdehaltung und Reitsport — Sondergebiet SO Pferdehaltung und Reitsport (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

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

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6

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

Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) siehe textliche Festsetzungen D.2.1 und D.2.2

THmax. 69,0 m ü.NHN — Zulässige Traufhöhe: Höchstmaß, hier 69,0 m. ü. NHN

GHmax. 72,0 m ü.NHN — Zulässige Gesamthöhe: Höchstmaß, hier 72,0 m. ü. NHN

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

a — abweichende Bauweise; siehe textliche Festsetzung D.3.1

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

PG 1 — Private Grünflächen PG1 mit Zweckbestimmung Reit- und Bewegungsplätze, teilweise mit Wegeführung, siehe textliche Festsetzung D.4.1

PG 2 — Private Grünflächen PG2 mit Zweckbestimmung Gebietseingrünung

PG 3 — Private Grünflächen PG3 mit Zweckbestimmung Streuobstwiese, teilweise mit Wegeführung

PG 4 — Private Grünflächen PG4 mit Zweckbestimmung Grün- und Weideland, teilweise mit Wegeführung und mit offenen Weideunterständen

6. Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)

Grabenzug mit Böschung

G — Fläche für die Wasserwirtschaft, Gewässerrandstreifen entlang des Grabens für Maßnahmen zur Gewässerunterhaltung

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

3 — Maßangaben in Meter, hier z. B. 3 m

Flächen für Wald (§ 9(1) Nr. 18 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB): Baubeschränkungszone nach § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit gestaffelten Regelungen im Abstand bis 20,0 m und bis 40,0 m zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn von Bundesstraßen (hier: B 58), siehe Hinweis F.9

Ü — Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB), hier: Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Werse, die Überschwemmungsgebietsverordnung „Werse" vom 06.12.2006 ist zu beachten.

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1.1, hier z. B.:

SD — Satteldach (einschließlich Krüppelwalmdach)

FD — Flachdach

10. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, siehe Hinweis F.1.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

51 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer (nur eingemessene Gebäude gemäß Katasterkarte)

Eingemessener Baumbestand und Topographie (Einmessung: Vermessungsbüro Kalverkamp 07/2022)

62,30 — Geländehöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016, Einmessung: Vermessungsbüro Kalverkamp, 07/2022)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Sondergebiet (SO) Pferdehaltung und Reitsport (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport dient der Unterbringung folgender Nutzungen:

- Reithallen (Bewegungs- und Longierhallen) einschließlich aller zugehörigen Gebäudeteile und Anlagen wie z. B. Sattelkammern, Pferdevorbereitungsflächen, Seminar-/Schulungsräumen, Gymnastikräumen sowie aller zugehörigen Versorgungs- und Wirtschaftsräumen (u. a. Küchen, Duschen, Toiletten, Umkleideräume, Technikräume)
- Stallgebäude für Pferde einschließlich aller zugehörigen Gebäudeteile und Anlagen wie z. B. Sattelkammern, Waschboxen, Pferdevorbereitungsflächen, Sanitäranlagen
- Eine Betriebsleiterwohnung, die dem Pferdehaltungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Lagergebäude und Lagerflächen (einschließlich Bergehallen bzw. Lagergebäude für Tierfutter wie Stroh, Heu etc. sowie Lagergebäude für Maschinen, Hindernisse etc.), die dem Zweck der Pferdehaltung und des Pferdesports dienen
- Mistlagergebäude und Mistlagerstätten mit und ohne Überdachung
- Führanlagen
- Bauliche Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen
- Reit- und Bewegungsplätze (wie z. B. Ebbe-Flut-Reitplätze und/oder Rasenplätze)
- Weiden und Paddocks
- Stellplätze, Garagen und Carports
- Erschließungsflächen sowie Erschließungs- und Nebenanlagen (einschließlich Regenrückhalteanlagen, Löschwassertanks/-teiche, Zisternen, Überdachungen, Gewächshäuser)

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):
Die maximal zulässige Trauf- und Gesamthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

a) Definition der oberen Bezugspunkte:

- Maximal zulässige Traufhöhe bei geneigten Dächern: Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige Gesamthöhe: Die zulässige Gesamthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Satteldach, Krüppelwalmdach) oder bei Flachdächern der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand bzw. bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses.
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe (gemäß Plankarte) kann für **Zwerchgiebel/-häuser etc.** auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 2 m überschritten werden.

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

a) Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

b) Gesamthöhen – Solaranlagen: Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.

c) 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 Trauf- und First-/Gesamthöhen des betroffenen Altbaus/Gebäudeteils bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. First-/Gesamthöhe).

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB) im Sondergebiet (SO) Zweckbestimmung Pferdehaltung und Reitsport:
Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf (= abweichende Bauweise a ohne Begrenzung). Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon jeweils unberührt.

4. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15)

4.1 Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Reit- und Bewegungsplätze (PG1) sind zulässig:
- Unbefestigte Reit- und Bewegungsplätze (Rasenplätze)
- Weiden und Paddocks
- Offene Weideunterstände
- Löschwasserteiche
- Niederschlagswasserversickerungsmulden
- Fuß-/Reitwege
- Einfriedungen

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Bindungen für den Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
Der zeichnerisch festgesetzte standortgerechte, heimische Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Fachgerechte Form- und Pflegeschnitte sind zulässig. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe).

Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 07/2014, die in der Stadtverwaltung einsehbar ist.

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

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

Entwicklungsziel: Erhalt bzw. das Umhängen von zwei Nistkästen als potenzielle Lebensstätten für Feldsperlinge

Maßnahme:

Vermeidungsmaßnahme: Zwei innerhalb des nordwestlichen Baufelds im Sondergebiet an Einzelbäumen angebrachte Nistkästen sind außerhalb der Brutzeit (15. März bis 31. Juli) und vor einer Fällung der jeweiligen Einzelbäume an andere Einzelbäume in der privaten Grünfläche PG3 umzuhängen. Die Aufhänghöhe dieser Nistkästen muss mindestens 2,5 m betragen, so dass diese z. B. für Katzen und andere Prädatoren unzugänglich sind. Die Nisthilfen sollten an einem lichten Standort mit Gewährleistung des freien Anflugs ohne oder mit nur wenig überragenden Blätterdach angebracht werden.

Hinweis/Grundlage: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf" der Stadt Drensteinfurt, Büro Stelzig, Soest, März 2024.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachformen in allen Flächen des SO: Die zulässigen Dachformen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sowie bei Sonderbauten (wie z. B. Longierhallen) sind auch andere Dachformen zulässig.

2. 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 § 69 BauO NRW.
Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Kennzeichnungen und Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau

Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Die Lagerstättenverhältnisse sind im Plangebiet nicht hinreichend bekannt, sodass die Gewinnung innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. 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. Eine geeignete Baugrunduntersuchung durch einen Sachverständigen wird bei Baumaßnahmen empfohlen.

2. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bisher nicht bekannt. Gemäß Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.

Gemäß Schreiben vom 21.07.2023 des Fachbereichs Sicherheit und Ordnung der Stadt Drensteinfurt werden hiermit folgende Hinweise vermerkt: *„Nach den der Stadt Drensteinfurt vorliegenden Unterlagen befinden sich die o.g. Fläche in einem Gebiet, in dem im letzten Krieg Kampfmittel niedergegangen sind und von denen sich auch heute noch sog. „Kampfmittel-Blindgänger" im Erdreich befinden können. Bevor mit der Durchführung zukünftig beabsichtigten Bautätigkeit begonnen werden kann, muss sichergestellt sein, dass das Grundstück frei von „Kampfmittelblindgängern" ist. Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn eine entsprechende Bestätigung des Kampfmittelräumdienstes (Bezirksregierung Arnsberg) vorliegt. Zu den Flurstücken liegt bereits eine Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt demnach: ‚Flächenüberprüfung der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV, im Bereich der Bombardierung.' Dieser Empfehlung schließt sich die Stadt Drensteinfurt als Ordnungsbehörde an. Die Flächenüberprüfung muss vor dem Eingriff in das Erdreich erfolgen. Nach Freigabe durch die Ordnungsbehörde darf mit den bodeneingreifenden Maßnahmen (Erdaushub) begonnen werden."*

Kampfmittelfunde 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (siehe 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. Baufeldräumung / Artenschutz:

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetztes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Ergänzend dazu ist die Baufeldfreimachung innerhalb der landwirtschaftlichen Freiflächen vorsorglich außerhalb des Zeitfensters zwischen dem 1. März und 15. Juni vorzunehmen. Andernfalls ist kurz vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen.

Im Zuge des Planverfahrens ist ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf" erstellt worden, auf den an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag der Stufe II zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.45 „Reitanlage Eickendorf" der Stadt Drensteinfurt, Büro Stelzig, Soest, März 2024). Die im Rahmen des artenschutzrechtlicher Fachbeitrags aufgeführten Maßnahmen sind auf der Umsetzungs-/Genehmigungsebene zu beachten und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden u. a. folgende Maßnahmen aufgeführt (Details siehe dort, Kapitel 5, 6, 7):

- **Bauzeitenregelung für Rauchschwalben und Arten der allgemeinen Brut-/Vogelfauna**
  Die Brutzeit der Vögel umfasst den Zeitraum 15. März bis 31 Juli. Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z. B. die Räumung des Baufeldes und der Beginn der Bauarbeiten müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Somit können Tötung und Störungen während der Fortpflanzungszeit (Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) der vorkommenden Vogelarten weitestgehend vermieden werden. Siedeln sich Vögel trotz schon begonnener Bauarbeiten in der Nähe der Baustelle im Wirkraum an, ist davon auszugehen, dass diese durch die Arbeiten nicht gestört werden. Somit kann die Gefährdung (Störungen während der Fortpflanzungszeit; Verbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) aller vorkommenden Vogelarten vermieden werden.
- **Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen**
  Es ist laut BNatSchG verboten Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- **Vermeidungsmaßnahme zum Schutz von Fledermäusen (Beleuchtung)**
  Alle Heckenstrukturen und Baum-/Gehölzreihen, insbesondere im Bereich der Werse sind von Beleuchtungseinrichtungen frei zu halten. Mit der Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 30.08.2021 wurden neue gesetzliche Regelungen zu Lichtimmissionen getroffen. Der hier neu aufgenommene § 41 a BNatSchG (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) stellt dabei einen verpflichtenden gesetzlichen Rahmen dar, der allerdings noch in einer aufzustellenden Rechtsverordnung ausgestaltet werden muss. Das Gesetz trat am 01.03.2022 in Kraft.

7. Hinweis zur Verwendung von Mutterboden:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt (beispielsweise):

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
SO	THmax. 69,00	62,40	6,60 m
	GHmax. 72,00	62,40	9,60 m

9. Einschränkungen von Werbeanlagen entlang der B 58:

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind entlang der B 58 außerhalb der Ortsdurchfahrten Anlagen der Außenwerbung in einer Entfernung bis zu 20,0 m (Anbauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, unzulässig.

In einer Entfernung von 20,0 m bis 40,0 m (Anbaubeschränkungszone) bedürfen solche Werbeanlagen gemäß § 9(6) i. V. m. § 9(2) FStrG der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

Bedürfen diese Werbeanlagen keiner Genehmigung, so tritt nach § 9(5) FStrG an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Obersten Landesstraßenbaubehörde. Jede einzelne Werbeanlage ist daher gesondert zu beantragen.

10. Auslage von DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften werden beim FB Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am .... beschlossen worden. Der Beschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister .... Schriftführer/in	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom .... bis einschließlich .... durchgeführt. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom .... bis einschließlich .... durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB in der Zeit vom .... bis einschließlich .... beteiligt. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister

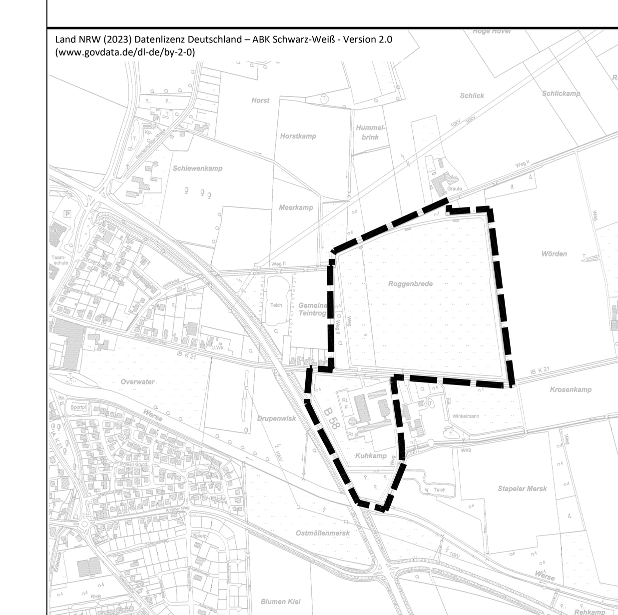
Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Planunterlage
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am .... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister .... Schriftführer/in	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom .... bis einschließlich .... 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 Bebauungsplans ist am .... in Kraft getreten. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: .... (bzgl. Bebauung) .... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Sendenhorst, den .... Vermessungsbüro Kalverkamp

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.45

„Reitanlage Eickendorf"

Land NRW (2023) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Gemarkung Drensteinfurt — **Übersichtskarte: M 1:10.000**

0 — 50 — 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 140 cm x 90 cm — Nord

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

Entwurf
März 2024
Gez.: Pr
Bearb.: Na/Ti

Pr_20240403_1.45-Entwurf