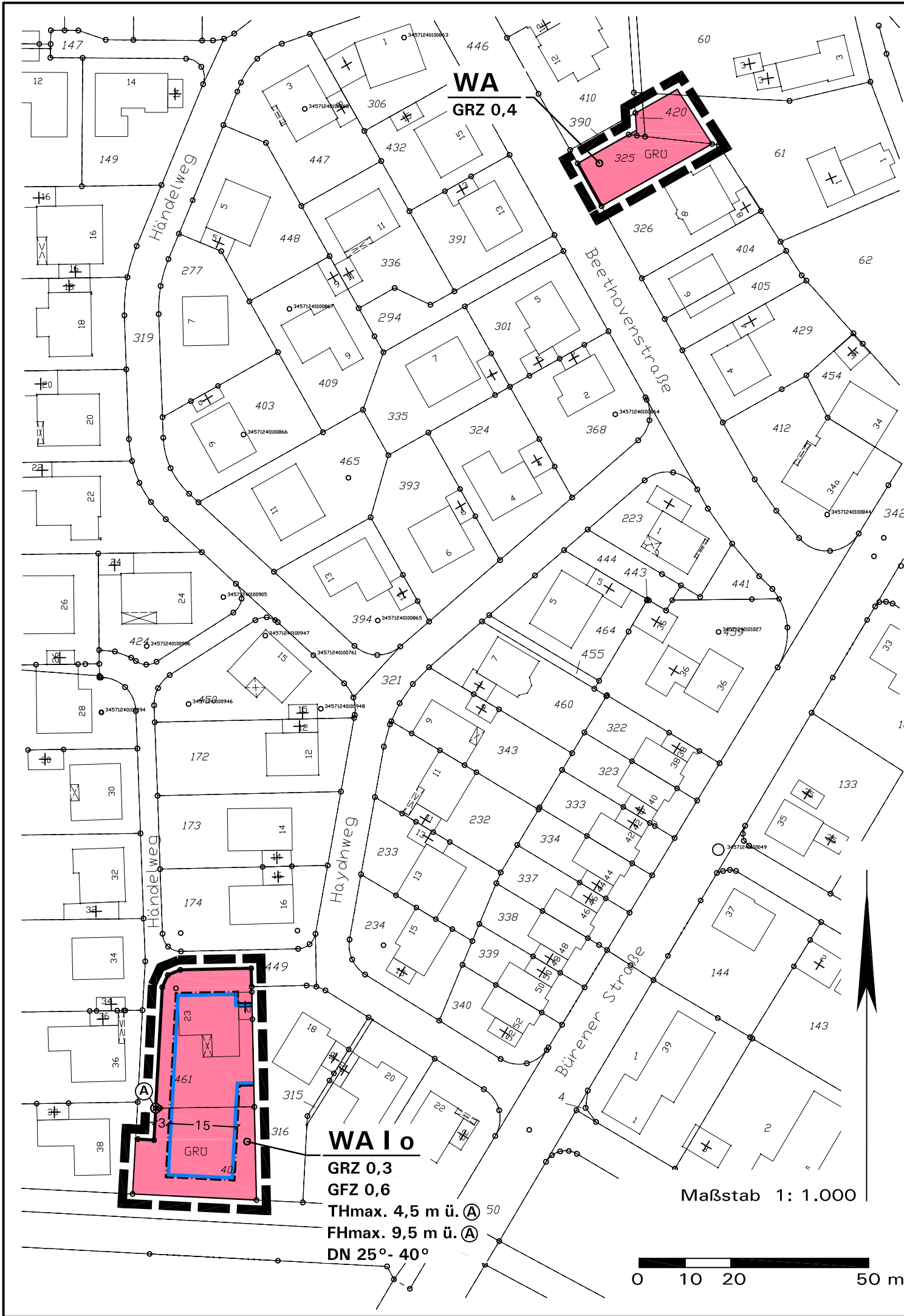




Stadt Drensteinfurt, Stadtteil Drensteinfurt
Bebauungsplan 1.14 „Windmühlenweg“ - 42. Änderung

Festsetzungen dieser 42. Änderung:

Die 42. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.14 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll gleichzeitig eine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 42. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht nicht wieder auf.

1. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ, Höchstmaß, hier: z.B. 0,4
- GFZ 0,6** Geschossflächenzahl GFZ, Höchstmaß, hier: 0,6
- I** Zahl der Vollgeschosse, hier: ein Vollgeschoss
- Höhe baulicher Anlagen
 - FHmax. 9,5 m ü. (A)** - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Bezugspunkt (A), hier: 9,5 m
 - THmax. 4,5 m ü. (A)** - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Bezugspunkt (A), hier: 4,5 m
- Überbaubare Grundstücksfläche
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
- O** Offene Bauweise
- Straßenbegrenzungslinie
- Geltungsbereichsgrenze dieser 42. Änderung
- DN 25°- 40°** Dachform und Dachneigung: Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 25° und 40°
- 3** Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

2. Textliche Festsetzungen gemäß §9(1) BauGB und BauNVO

2.1 **Definition des Bezugspunktes der Traufhöhe:** Bezugspunkt A gemäß Planeintrag: Oberkante des endausgebauten Gehweges bzw. der Bordsteinkante in der Erschließungsstraße.

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

3.1 **Dachform und -neigung der Hauptbaukörper:** Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

- 3.2 **Die maximale Drempelhöhe** beträgt 0,8 m. Der Drempel ist definiert als der Abschnitt der Innenfläche der Außenwand zwischen der Oberkante des Fußbodens des Dachgeschosses und der Schnittlinie der Außenwand mit der Innenfläche der Dachhaut.
- 3.3 **Als Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer ab 22° Dachneigung Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben anthrazit bis schwarz zulässig. Glasierte und glänzende Dachziegel/-steine sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Gauben mit Ausnahme von Schleppgauben und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind, wenn sie in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden, zulässig.
- 3.4 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. Ein Versatz der Doppelhaushälften zueinander oder insgesamt in der Höhe ist zulässig.

4. Hinweise

- 4.1 **Altlasten und Kampfmittel:** Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- 4.2 **Bodendenkmale:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- 4.3 **Ökologische Belange:** Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB): i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466); Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58); Landesbauordnung (BauO NRW) in der zz. geltenden Fassung Gemeindeordnung NRW in der zz. geltenden Fassung
Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gem. §§ 1(8), 2(1) BauGB
Die Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am beschlossen worden. Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer
Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch Auslegung der Pläne vom bis Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB mit Schreiben vom beteiligt. Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer
Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Diese 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer
Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Drensteinfurt, den Bürgermeister

Kartengrundlage
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte Planungsstand: September 2011 Bearbeitung der Plankarte in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück