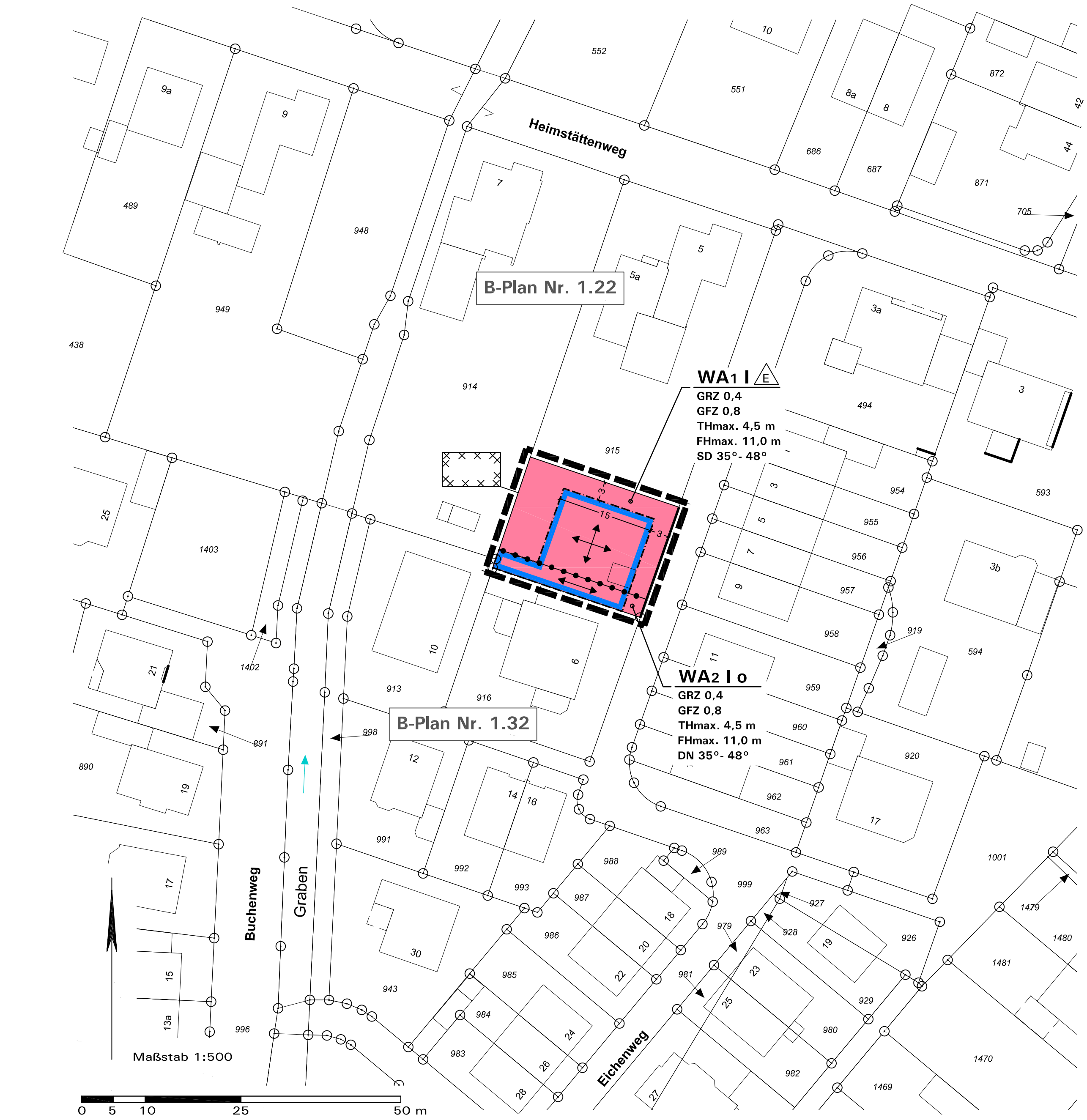


STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.32,

2. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG

"Am Heimstättenweg"



Aufstellungs-/Änderungsbeschluss gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist gemäß §§ 1(8), 2(1) BauGB vom SBUA der Stadt Drensteinfurt am beschlossen worden. Der Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt: - Gelegenheit zur Stellungnahme mit Nachricht vom - Öffentliche Auslegung gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Nr. 3 BauGB bzw. gemäß § 4 BauGB mit Schreiben vom beteiligt.	Diese 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am mit ihren planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer	Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer	Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer	Drensteinfurt, den Bürgermeister	Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. 6521-2012

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.558), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA

GRZ 0,4

GFZ 0,8

I

FHmax. 11,0 m

THmax. 4,5 m

O

E

SD 35° - 48°

DN 35° - 48°

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe D.1.1 (Teilflächen WA1 und WA2 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert)

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

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

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO, Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe D.1.2:

- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 11,0 m
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 4,5 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Offene Bauweise
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

- = durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirsttrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper, bei zwei eingetragenen Achsen: alternative Gebäudestellung

4. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Abgrenzung von Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben zwischen den Teilbauflächen

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

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

Satteldach (SD) mit zulässiger Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, hier 35°-48° Dachneigung, siehe E.1.2

Zulässige Dachneigung (DN) der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, hier 35°-48° Dachneigung, siehe E.1.2

6. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

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

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

26

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:** Gemäß § 1(5), 6) BauNVO werden die in § 4(2) Nr. 3 zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
 - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):**
 - **Sockelhöhe** (= Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss)
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (= Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über der Oberkante Straßendecke der fertig ausgebauten Erschließungsstraße liegen.
Ermittlung des Bezugspunkts der Sockelhöhe je Baugrundstück: Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (= OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
 - Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Meter wird gemessen von der **festgelegten Höhe des Erdgeschossfußbodens**. Die **zulässige Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als **oberster Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt die **Oberkante First**.
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO)**
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen** im Sinne der §§12(6) und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

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

- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) BauO:**
(Hinweis: vollständige Übernahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1.32)
 - Äußere Gestaltung**
Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig. Zulässig sind Putz- und Verblendbauten.
 - Dachform und Dachneigung**
Die Dachneigung darf 35°-48° betragen. Einzelne Dachaufbauten sind bis maximal 2/3 der Trauflänge der jeweiligen Dachfläche zulässig.
 - Garagen und Stellplätze**
Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Generell sind wasser-durchlässige Belagsarten zu bevorzugen.
 - Niederspannungsleitungen**
Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.
 - Außenantennen**
Das Anbringen von mehr als einer Antenne je Wohneinheit und Grundstück ist unzulässig.
 - Plätze für bewegliche Abfallbehälter**
Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb von Hecken oder im Gebäude angelegt werden.
 - Aufschüttungen**
Aufschüttungen von mehr als 0,75 m gegenüber dem erschlossenen Gelände sind genehmigungspflichtig.
 - Einfriedungen**
Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.
Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune oder Hecken jeweils bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Heckenpflanzungen für Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße wird vor allem die Hainbuche empfohlen.
- 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.
Zuweiterhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

- Bergbau:**
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem oberflächennahe Grubenbaue als Folge früherer bergbaulicher Tätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.
Der Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“. Eigentümern 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.
- Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz**
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.
- Niederschlagswasser:**
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergrösche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Bodendenkmale:**
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, Tel. 0251/591-8911, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- 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.
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.
Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.32 und des Bebauungsplans Nr. 1.22 „Ossenbeck I“ einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 1.32 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

