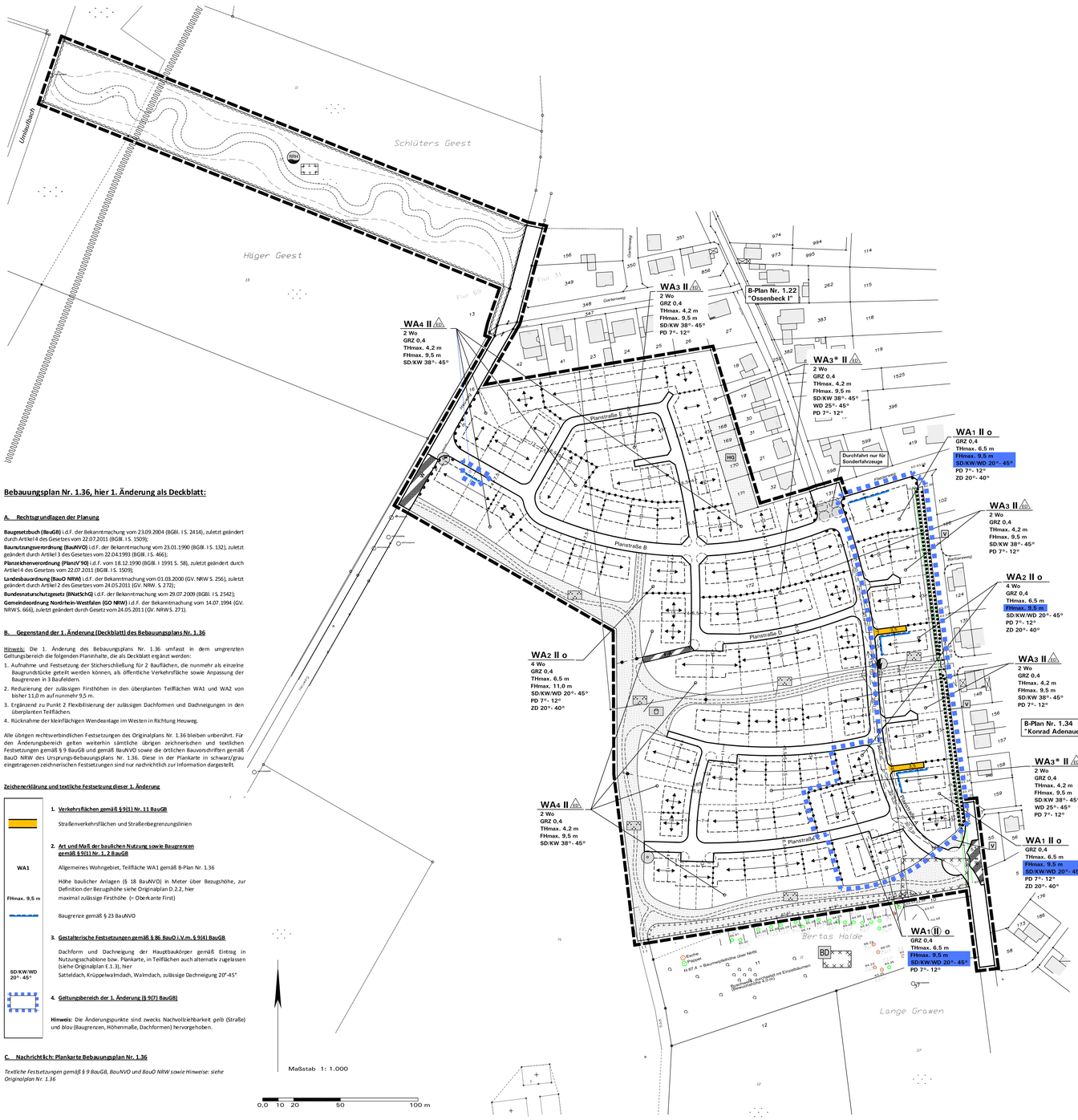
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.36 "Berthas Halde" - 1. Änderung



Bebauungsplan Nr. 1.36, hier 1. Änderung als Deckblatt:

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 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 (PlanV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 4 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW.S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV. NRW.S. 271).

B. Gegenstand der 1. Änderung (Deckblatt) des Bebauungsplans Nr. 1.36

Hinweis: Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.36 umfasst in dem umgrenzten Geltungsbereich die folgenden Planinhalte, die als Deckblatt ergänzt werden:

1. Aufnahme und Festsetzung der Sicherschließung für 2 Bauflächen, die nunmehr als einzelne Baugrundstücke geteilt werden können, als öffentliche Verkehrsfläche sowie Anpassung der Baugrenzen in 3 Baufeldern.
2. Reduzierung der zulässigen Firsthöhen in den überplanten Teilflächen WA1 und WA2 von bisher 11,0 m auf nunmehr 9,5 m.
3. Ergänzend zu Punkt 2 Flexibilisierung der zulässigen Dachformen und Dachneigungen in den überplanten Teilflächen.
4. Rücknahme der kleinflächigen Wendeanlage im Westen in Richtung Heuweg.

Alle übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen des Originalplans Nr. 1.36 bleiben unberührt. Für den Änderungsbereich gelten weiterhin sämtliche übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und gemäß BauNVO sowie die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW des Ursprungs-Bebauungsplans Nr. 1.36. Diese in der Plankarte in schwarz/grau eingetragenen zeichnerischen Festsetzungen sind nur nachrichtlich zur Information dargestellt.

Zeichenerklärung und textliche Festsetzung dieser 1. Änderung

1. **Verkehrsflächen gemäß § 9(1) Nr. 11 BauGB**
   Straßenverkehrsflächen und Straßenbegrenzungslinien
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Baugrenzen gemäß § 9(1) Nr. 1, 2 BauGB**
   WA1 — Allgemeines Wohngebiet, Teilfläche WA1 gemäß B-Plan Nr. 1.36
   FHmax. 9,5 m — Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, zur Definition der Bezugshöhe siehe Originalplan D.2.2, hier maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First)
   Baugrenze gemäß § 23 BauNVO
3. **Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB**
   Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte, in Teilflächen auch alternativ zugelassen (siehe Originalplan E.1.3), hier
   SD/KW/WD 20°- 45° — Satteldach, Krüppelwalmdach, Walmdach, zulässige Dachneigung 20°-45°
4. **Geltungsbereich der 1. Änderung (§ 9(7) BauGB)**

Hinweis: Die Änderungspunkte sind zwecks Nachvollziehbarkeit *gelb* (Straße) und *blau* (Baugrenzen, Höhenmaße, Dachformen) hervorgehoben.

C. Nachrichtlich: Plankarte Bebauungsplan Nr. 1.36

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW sowie Hinweise: siehe Originalplan Nr. 1.36

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am 04.07.11 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 24.01.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13(2) Nr. 2 BauGB wie folgt durchgeführt: - öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 02.02.2012 bis 02.03.2012 ... Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2012 gemäß § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt.	Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 16.12.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt	Der Beschluss der Bebauungsplan - Änderung als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 17.03.14 im Amtsblatt des Kreises Warendorf ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die Änderung 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.
Drensteinfurt, den .... Bürgermeister ..... Schriftführer	Drensteinfurt, den .... Bürgermeister ..... Schriftführer	Drensteinfurt, den .... Bürgermeister ..... Schriftführer	Drensteinfurt, den .... Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.36

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S.686);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW S.863);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Z. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Z. geltenden Fassung.

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe D.1.1 (Teilflächen WA1-WA4 nach Nutzungsmaßen gegliedert)
WA2 / WA3/4 — 4 Wo / 2 Wo — Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 4 oder maximal 2 Wohnungen, siehe D.1.2

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

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,4, siehe auch D.2.1
II / (II) — Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier:
- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß oder
- 2 Vollgeschosse, zwingend

FHmax ... m / THmax ... m — Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, zur Definition der Bezugshöhe siehe D.2.2:
- maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First)
- maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

o / ED — Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise
- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Begrenzungslinien von Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt; Ausnahmen vom Zufahrtverbot können ggf. zugelassen werden, nach Abstimmung mit der Straßenausbauplanung darf eine Gefährdung der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit nicht zu befürchten sein.

WF / FdR — Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg
- Fuß-/Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Leitungstrassen, Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltung (§ 9(1) Nr. 12, 13, 14, 16 BauGB):

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB, Hinweis: Abstimmung Flächenbedarf und Parzellierung der Fläche im Zuge der Planumsetzung)

Fläche für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 BauGB, Detailplanung und naturnahe Gestaltung i.V.m. § 9(1)20 BauGB gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

(H)Hinweis zur Information dargestelltes Grobkonzept gemäß Vorentwurf des Ingenieurbüros Rummler + Hartmann GmbH)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB):

Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Öffentlicher Grünzug:
  als Parkanlage mit Wegeführung bzw.
  als Parkanlage mit integriertem Quartierspielplatz
- Öffentliches Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünflächen, Hausgarten

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB), hier:
Entwicklungsziel: naturnaher Waldsaum, siehe D.5

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.6:
- Anpflanzung standortheimischer Bäume

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
- Erhalt der standortheimischen Gehölze im Heckenzug entlang des Lindenweges und Ergänzungspflanzungen durch einzelne Gehölze

8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung der Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes oder

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen innerhalb einer Bauzeile

Maßangaben in Meter, z.B. 4 Meter

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte, in Teilflächen auch alternativ zugelassen (siehe E.1.3):
- Satteldach oder Krüppelwalmdach, zulässige Dachneigung z.B. 38°-45°
- Pultdach, zulässige Dachneigung 7°-12°
- Zeltdach, zulässige Dachneigung 20°-40°
- Walmdach, zulässige Dachneigung z.B. 25°-45°

SD/KW 38°- 45° / PD 7°- 12° / ZD 20°- 40° / WD 25°- 45° — Hauptfirstrichtung für SD/KWD und PD, soweit durch Pfeilsymbol festgesetzt, siehe auch E.1.1 zur Anordnung der ZD

10. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) und § 9(6a) BauGB

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9(5) Nr. 2 und des § 9(6) BauGB:
Ehemalige „Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil" (Altstandort) und „Bergehalde Berthas Halde" (Altablagerung), geführt im Altlastenverzeichnis des Kreises Warendorf, zugleich Bodendenkmal „Strontianithalde der Grube Bertha"

Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiet des Umlaufbachs

C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Eingemessener Heckenzug und eingemessene Gehölze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)
- Vorgeschlagene Platzgestaltung und Baumstandorte im Straßenraum

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1ff BauNVO sowie § 9(1) Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
In Teilfläche WA2 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit zulässig.
In den Teilflächen WA3 und WA4 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig; bei Doppelhaushälften kann als Ausnahme eine zusätzliche Einliegerwohnung zugelassen werden.

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

2.1 WA3 und WA4: Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19(4) S. 3 BauNVO):
In den Teilflächen WA3 und WA4 darf die höchstzulässige GRZ 0,4 abweichend von § 19(4) S. 1, 2 BauNVO nicht allgemein durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Überschreitungen der GRZ 0,4 um bis zu 50% nach § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nur zulässig, wenn die hierfür anzurechenden Anlagen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden (z.B. mit Porenpflaster, kleinteiligem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä.).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte. Bei den in Teilflächen zulässigen Pultdächern darf die Traufhöhe der höheren Seite (= Oberkante Dach) abweichend maximal 7,5 m betragen.
Die **Bezugshöhe je Baugrundstück** wird wie folgt definiert: 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 die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaße für Baugrundstücke

3.1 WA3 und WA4: Mindestbreite für Baugrundstücke gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB: Die Mindestbreite der Baugrundstücke - auch für eine Doppelhaushälfte - muss mindestens 11,0 m Frontbreite betragen. Eine Unterschreitung der Mindestbreite der Baugrundstücke von 11,0 m ist zulässig, wenn die verbleibende Grundstücksgröße - auch für eine Doppelhaushälfte - noch mindestens 275 m² beträgt.

4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§§ 12, 14, 23 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen müssen seitlich und rückwärtig mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (einschl. Fuß-/Radwegen) einhalten.

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

5.1 Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB:
Entwicklungsziel: Strukturreiche Waldrandzone
Maßnahmen: Anpflanzung von Gehölzgruppen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern und ergänzende Anlage eines strukturreichen Krautsaumes mit gelenkter Sukzession im Waldrandbereich.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume:
Pflanzung gemäß Planeintrag, Standorte verschiebbar um bis zu 3 m. Pflanzqualität: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

E. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO:

1.1 Die zulässigen **Hauptfirstrichtungen** für SD/KW/WD und PD sind durch Pfeilsymbol für Teilflächen in der Planzeichnung festgesetzt, bei Eintrag alternativer Firstrichtungen besteht eine Wahlmöglichkeit. Die im WA1 und WA2 zulässige Sonderform ZD ist traufseitig parallel zur festgesetzten Firstrichtung auszurichten.

1.2 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der Bezugshöhe D.2.1 nach § 18 BauNVO (= Oberkante Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße) betragen.

1.3 Dachgestaltung im gesamten WA:

a) Dachform und -neigung der Hauptbaukörper: Im gesamten Baugebiet sind Sattel- (SD) und Krüppelwalmdächer (KW) zulässig. In den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 sind je nach Planfestsetzung auch Walm-, Zelt- oder Pultdächer (WD, ZD oder PD) zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.
Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

b) Dachaufbauten sind erst ab 30° Dachneigung zulässig. Im Spitzbodenbereich (= i.d.R. 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

c) 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 (Beispiel: im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

d) Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei Pultdächern sowie untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.4 Gestalterische Einheit von Reihen- und 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 Reihenhauseinheiten/Doppelhaushälften zueinander oder insgesamt in der Höhe ist zulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:

2.1 Einfriedungen:
a) Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin sind **Einfriedungen** nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauer zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß Anpflanzungen oder Außenkante Trockenmauer) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Zur Gartenseite sind zwischen mehreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holz) in maximal gleicher Höhe möglich.
b) Einfriedungen in Vorgärten entlang der Straßenverkehrsflächen sind einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Straßenoberkante zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Nr. 3).

2.2 Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

2.3 Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze einer **Stellplatzsammelanlage** ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben/Pflanzstreifen von mind. 5 m² Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig vertreilt vorzusehen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

In Zweifelfällen wird ausdrücklich eine **frühzeitige Abstimmung** mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

Definition *Vorgarten* zur Nr. 2.1: halböffentlicher Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen = nicht überbauter Streifen entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand Baugrenze/Gebäude von i.d.R. 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks, sofern kein Wohngarten);
hier: *Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten WG.*

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau, Altlasten und Kampfmittel:
Der bekannte Strontianit-Abbaugang mit Auswirkungen auf die Erdoberfläche zieht sich durch die im Konrad-Adenauer-Gebiet angelegten Grünflächen nach Südwesten in Richtung Riether Straße, die Bauflächen „Berthas Halde" sind hiervon nicht betroffen. Allgemein können in Drensteinfurt allerdings bisher unbekannte Altbautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden, so dass im Zuge von Baumaßnahmen grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und -anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist.
Die im Süden an das Plangebiet angrenzende, als Aushub aus dem Strontianitbergbau entstandene „Berthas Halde" und die ehemalige „Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil" werden bisher im Verzeichnis des Kreises Warendorf als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altstandort geführt. Zur Erfassung möglicher Auswirkungen auf das Plangebiet wurden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den als Anlage zur Begründung beigefügten Berichten dargestellt (siehe dort). Im gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Betriebsfläche Berthas Maria im Plangebiet erfolgt die schadlose Entsorgung und Sanierung der oberflächennah anstehenden Verunreinigungen vor Beginn der Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf. Danach und nach den o.g. Untersuchungen sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Baugebiet zu erwarten.
Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar". Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG AG, 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen.
Im Plangebiet sind ansonsten Altablagerungen oder Kampfmittelfunde 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.

2. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in End-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

3. 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. Ökologische Belange:
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen 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, naturnahe Umfeldgestaltung etc. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.36
„Berthas Halde". 1. Änderung

0 50 100 m
Maßstab: 1:1.000 Planformat: 131 cm x 90 cm
Nord

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Dezember 2013
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti