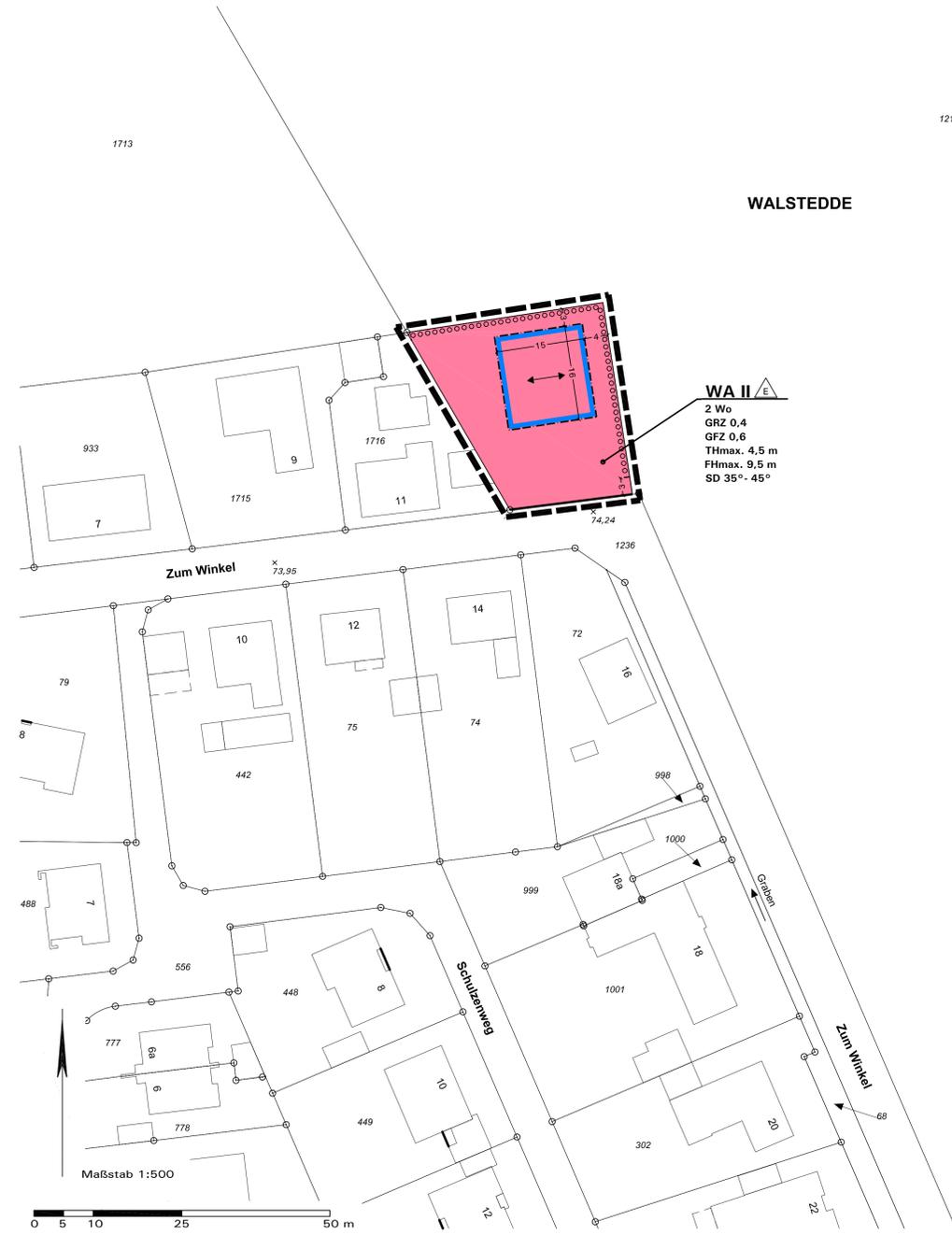


# STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 2.05, 10. ÄNDERUNG "Schulze-Wiescheler-Biermann"



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen der Planung

**Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);  
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);  
**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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

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

**WA**  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

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

**GFZ 0,6**  
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.1.2:  
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 9,5 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, nur Einzelhäuser zulässig

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

Hauptfluchtstrichung und Gebäude längsachse der Hauptbaukörper

**4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**  
 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude

**5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
 Anpflanzung einer geschlossenen Buchenhecke oder einer einreihigen Wildstrauchhecke, siehe textliche Festsetzung D.3.1

**6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)  
 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

**7. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**  
 Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier Satteldach (SD) mit 35° bis 45° Dachneigung

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

**443**  
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

**14**  
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

**x 74,24**  
 Kanaldeckelhöhen (nicht eingemessen), Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Städtisches Kanalkataster, Auszug 03/2014

### D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

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

**1.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Die **maximal zulässige Traufhöhe** in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als **oberster Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt: **Oberkante First**.

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.

#### 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12(6), 14, 23(5) BauNVO)

**2.1 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 Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

#### 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

**3.1** Im gekennzeichneten Pflanzstreifen Pflanzung und Pflege sowie dauerhafter Erhalt einer Buchenhecke (Heim- oder Rotbuche), mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Höhe mindestens 1,6 m über der maximalen Straßenoberkante. Alternativ zulässig ist eine einreihige Wildstrauchhecke mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,5 m in den Reihen (= Pflanzdichte). Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig zu ersetzen.

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

#### 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

**1.1 Dachform und Dachneigung:** Zulässige Dachform und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Krüppelwalmdächer (KWD) sind als Sonderform des Satteldachs unzulässig. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

**1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**  
 Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.  
 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 Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand*).  
 Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.  
 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. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind unzulässig.  
**Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen** sind ausdrücklich 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 § 73 BauO NRW.  
**Zu widerhandlungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### F. Hinweise zur Beachtung

#### 1. Bergbau

Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld. Eigentümerin 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.

Walstedde liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagenahen Bereich umgegangen ist. Dessen genaue Lage und Ausdehnung ist nicht bekannt. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

#### 2. Altlasten und Kampfmittel

Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.

Im Plangebiet sind Kampfmittelreste bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdausbau auf außergewöhnliche Verhältnisse 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 Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergerosche 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 dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

#### 5. Ökologische Belange und Artenschutz

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.  
 Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist es zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Röhricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. 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.

#### 6. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück



Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.05 einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2.05 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB   | Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB   | Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB  | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB  | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB  | Planunterlage   |
|--|---|---|--|---|---|
| Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 14.10.2013 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 07.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. | Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.04.2014 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 30.04.2014 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. | Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 25.08.2014 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 29.08.2014 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 08.09.2014 bis 08.10.2014 öffentlich ausgelegt. Drensteinfurt, den 16.01.2015..... | Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 15.12.2014 als Sitzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. | Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 08.01.2015 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan 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.<br>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 16.01.2015.....<br>Gez. I.A. Rohde<br>Bürgermeister   | Drensteinfurt, den 16.01.2015.....<br>Gez. I.A. Rohde<br>Bürgermeister  | Drensteinfurt, den 16.01.2015.....<br>Gez. Grawunder<br>Bürgermeister   | Drensteinfurt, den 16.01.2015.....<br>Gez. Niggemann<br>Schriftführer  | Drensteinfurt, den 16.01.2015.....<br>Gez. Grawunder<br>Bürgermeister   | Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. 325/2014   |

**STADT DRENSTEINFURT:  
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.05, 10. ÄNDERUNG  
„SCHULZE-WIESCHELER-BIERMANN“**

**Gemarkung Walstedde** **Übersichtskarte: M 1:500**

0 25 50 m  
 Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 97 cm x 63 cm Nord

**Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:**  
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
 Tischmann Schrooten  
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

**Dezember 2014**  
 Gez.: Pr  
 Bearb.: Ro / Ti