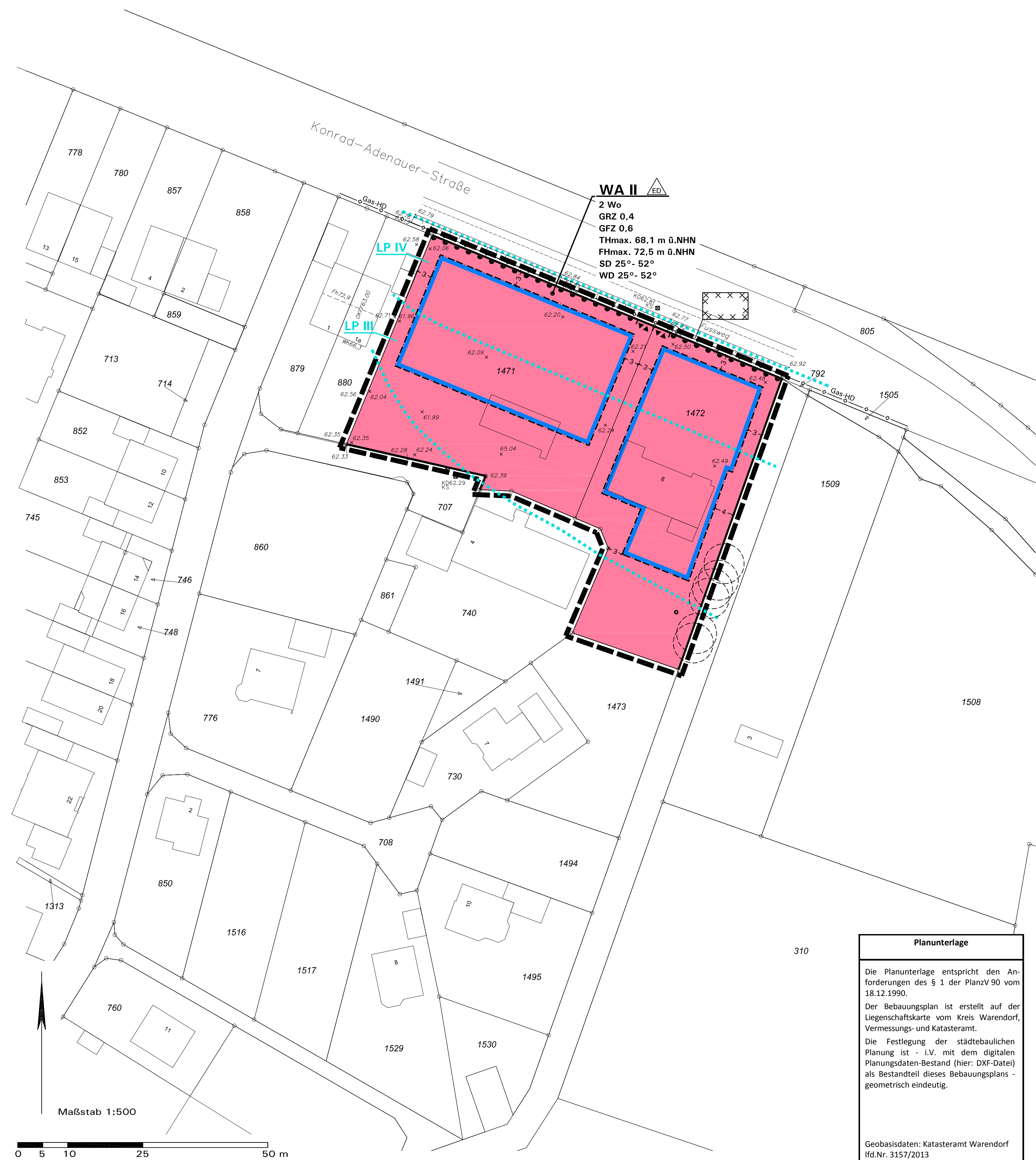


STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.25, 10. ÄNDERUNG

"Ossenbeck II"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 10.06.2013 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 25.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Frühzeitige Beteiligung Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 25.06.2013 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB vom 03.07.2013 bis 22.07.2013	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 25.06.2013 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 25.07.2013 bis 30.08.2013 öffentlich ausliegen.	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 14a(3) BauGB Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 09.12.2013 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 14a(3) BauGB vom 17.12.2013 bis 16.01.2014 erneut öffentlich ausliegen.	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 17.02.2014 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 21.03.2014 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan 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	Drensteinfurt, den Bürgermeister	Drensteinfurt, den Bürgermeister	Drensteinfurt, den Bürgermeister	Drensteinfurt, den Bürgermeister

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
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);
Planzeichenvordnung (PlanZV) 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 Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW S. 142);
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 09.04.2013 (GV. NRW S. 194).

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

WA

2 Wo

GRZ 0,4

GFZ 0,6

II

FMmax. 72,5 m ü.NHN

THmax. 66,1 m ü.NHN

SD 25° - 52°

WD 25° - 52°

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe D.1.1
Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 92), hier maximal zulässige Gebäudehöhe, siehe D.1.3:
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 72,5 m ü.NHN
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 68,1 m ü.NHN

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
Schutzmaßnahmen nach festgesetzten Lärmpegelbereichen, siehe D.3.1

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z.B. 3 m

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe E.1:
- Satteldach (SD), mit 25° - 52° Dachneigung
- Walmdach (WD), mit 25° - 52° Dachneigung

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

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Zum Erhalt festgesetzte Baumstandorte gemäß Bebauungsplan Nr. 1.25 (nicht eingemessen)

Höhen in Meter über NNH (Vermessungsbüro Kälverkamp, 12/2013)

Gasochdruckleitung der Stadtwerke Münster (nicht eingemessen)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind in maximal 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.
1.3 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über NNH ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt: Oberkante First. Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
1.4 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

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

2.1 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.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen
a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R _w res der Außenbauteile, jeweils für	
III / 61 – 65 dB (A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	Bürräume u.ä.	35 dB

b) **Wohn- und Schlafräume** (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.
c) **Ausnahmen** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Krüppelwalmdächer (KWD) sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. 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 erst ab 30° Dachneigung und 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 (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen*). 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 ausdrücklich unzulässig.
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sokkel-/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe gemäß D.1.3 betragen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO NRW)

2.1 Als Einfriedung entlang der Konrad-Adenauer Straße ist eine **Sichtschuthecke** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen freiwachsend oder als Schnitthecke anzupflanzen. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgitter, Holz, Mauerwerk etc. möglich, diese müssen aber mindestens 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche der in der Plankarte festgesetzten Grundstückszufahrten.

3. 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.
Zuwerdhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. 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 Planbereich 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.

2. Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel:
Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altlastlagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder der 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 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 Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche 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:
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Walhecken 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.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage in Gebäuden ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Warendorf schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

6. Baumschutzsatzung:
Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist zu beachten.

7. Auslage von DIN-Normen:
Die DIN 4109 in der aktuellen Fassung wird beim Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt zur Einsicht bereit gehalten.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.25 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.