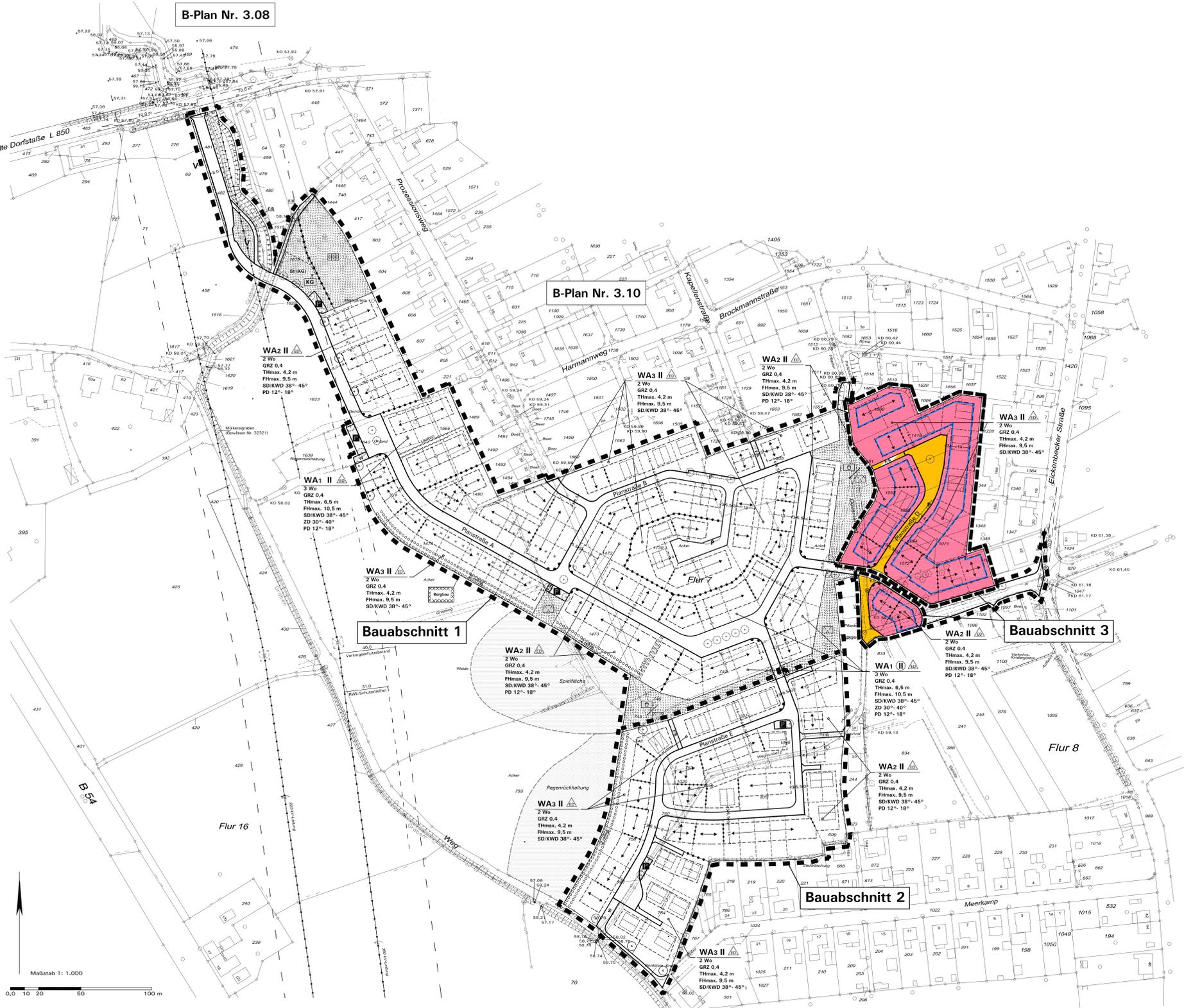


STADT DRENSTEINFURT, OT RINKERODE: BEBAUUNGSPLAN NR. 3.09 "Meerkamp"



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB von Rat der Stadt Drensteinfurt am 24.03.2015 beschlossen worden.</p> <p>Der Beschluss ist am 09.05.2015 ortsbekannt gemacht worden.</p> <p>Drensteinfurt, den 24.03.2015</p> <p>I.A. Rohde Bürgermeister</p>	<p>Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB</p> <p>Nach erteiltem Bebauungsplan ist gemäß § 3(1) BauGB eine Sitzung am 27.03.2015 als Frühzeitige Bürger- und TOB-Beteiligung durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.03.2015 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Drensteinfurt, den 24.03.2015</p> <p>I.A. Rohde Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan ist gemäß § 3(2) BauGB am 27.03.2015 öffentlich ausgeschrieben worden. Die Bekanntmachung ist am 09.05.2015 gemäß § 3(2) BauGB vom 15.12.2015 bis 14.01.2016 öffentlich ausgeschrieben.</p> <p>Drensteinfurt, den 24.03.2015</p> <p>Gis. Rohde Schriftführer</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan (3.09) wurde von Rat der Stadt Drensteinfurt am 27.03.2015 einstimmig gemäß § 10(1) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan in der Verwaltung oder dem demnächst erscheinenden Bebauungsplan mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Drensteinfurt, den 30.03.2015</p> <p>Gis. Rohde Schriftführer</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans (3.09) ist gemäß § 10(3) BauGB am 27.03.2015 ortsbekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist am 09.05.2015 gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan in der Verwaltung oder dem demnächst erscheinenden Bebauungsplan mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Drensteinfurt, den 30.03.2015</p> <p>Gis. Rohde Schriftführer</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990.</p> <p>Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DAB) Detail als Bestandteil dieses Bebauungsplans - georeferenziert eindeutig.</p> <p>Geobasisdaten: Kreis Warendorf, Katasteramt</p>
---	--	--	--	--	---

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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
BauNutzverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);
BauNutzverordnung (BauNVO) 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 (LBO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zzt. geltenden Fassung;
Genehmigungsverordnung Nordrhein-Westfalen (GV NWV) in der zzt. 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
 Allgemeine Wohngebiete (14 BauNVO), siehe D.1.1 (Teilflächen WA1-WA3 nach Nutzungsmöglichkeiten gegliedert)
 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 3 oder maximal 2 Wohnungen, siehe D.1.2

GRZ 0.4
 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0.4, siehe auch D.2.1

II
 Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier:
 - 2 Vollgeschosse als Höchstmaß oder
 - 2 Vollgeschosse, zwingend

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 der Dachhaut).

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

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

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

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

Begrenzungslinien von Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche
 Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Ausnahmen vom Zufahrtsverbot können zugelassen werden, wenn nach Abstimmung mit der Straßenbaubehörde eine Gefährdung der Verkehrssicherheit und -sicherheit nicht zu befürchten ist.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Wirtschaftsweg
 - öffentliche Parkplatzzonen
 - Fuß-/Radweg

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit Zweckbestimmung:
 - Öffentliche Grünfläche mit zentraler Wegeführung;
 - als Parkanlage bzw. als Parkanlage mit integriertem Quartiersplatz
 - Private Grünfläche: Dauerkleingärten (siehe auch Hinweis F.7)
 - Private Ergänzungsfäche zur Kleingartenanlage mit Erschließungsbereich, Stellplatzanlage etc. mit Abgrenzung
 - Verkehrsbleetgrün

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), Planungsziel: gründergeleiteter, struktureller Gehölbau, siehe D.5

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe D.6:
 - Anpflanzung standortstreu
 - geschlossene, standortstreuheckeheckenpflanzungen, mindestens 2-reihig (keine Schnitthecken)

7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze für die Kleingartenanlage mit Ein-/Ausfahrt (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
 Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehindern ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
 Fläche für Versorgungsanlagen: Telefonstation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)
 220/380 V-Freileitung der RWE mit RWE-Schutzstreifen (2x31 m) und Vorgeschutzabstand (2x40 m), jeweils ab Leitungsmittelachse
 Standort für Wertstoffsammlercontainer (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)
 Mit Leitungserreichte zu beulende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB): Leitungs-/Betreiberrecht für Regen-/Schmutzwasserleitung zu Gunsten der Stadt Drensteinfurt bzw. des Unterhaltspflichtigen

8. 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 38°-45°
 - Fülldach, zulässige Dachneigung 12°-18°
 - Zeltdach, zulässige Dachneigung 30°-40°

Hauptfirstrichtung für SD/KWD und PD, soweit durch Pfeilsymbol festgesetzt, siehe auch E.1.1 zur Anordnung der ZD

9. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB

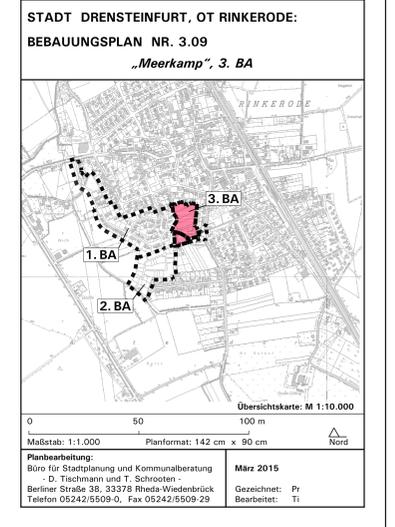
Kennzeichnung nach § 9(5) Nr. 1 BauGB:
 Vorbelastung der Bauzonen entlang Planstraße A (bis zum Knotenpunkt mit Planstraße B) durch Straßenverkehr, siehe Hinweis F.1.
 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB:
 Flächen, unter denen der Bergbau ungenutzbar oder für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, siehe auch Hinweis F.2.

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen** (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 11 BauNVO sowie § 9(1) Nr. 6 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauGB:** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach 4(1) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** In Teilfläche WA1 sind maximal 3 Wohnungen in Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte zulässig; bei Doppelhaushälften kann als Ausnahme eine zusätzliche Entlohnung zugelassen werden (siehe Begründung).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
 - Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19(4) S. 3 BauNVO):** Abweichend von § 19(4) S. 1, 2 BauNVO darf die höchstzulässige GRZ 0.4 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 anzuwendenden Anlagen mit dauerhaft wasserdrückfähigen Materialien gestaltet werden (z.B. mit Porenpflaster, kleinteiligen Plästellern mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä.).
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):** Die Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte. Bei Pultdächern darf die Traufhöhe der höheren Seite abweichend maximal 1,5 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 straßenbegleitenden Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei zwei- bzw. dreiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzusetzen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaß für Baugrundstücke**
 - Mindestbreite für Baugrundstücke gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB:** Die Mindestbreite der Baugrundstücke muss mindestens 10,5 m Frontbreite betragen. Ausnahme gemäß § 3(11) BauGB: Eine Unterschreitung der Mindestbreite der Baugrundstücke von 10,5 m kann ggf. zugelassen werden, wenn die verbleibende Grundstücksgröße - auch für eine Doppelhaushälfte - noch mindestens 265 m² beträgt.
- Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 12, 14, 23 BauNVO)**
 - Garagen und überdeckte Stellplätze (Carport) müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Garagen, überdeckte Stellplätze (Carport) und Nebenanlagen müssen seitlich und rückwärtig mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (einschl. Fuß-/Radwegen) einhalten. Diese Abstandsfläche ist nach § 9(1) BauGB mit standortstreuem Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünzung zu bepflanzen und entsprechend dauerhaft zu erhalten.**
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)**
 - Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr. 20 BauGB:** Der Grünflächen im Nordosten ist naturgemäß festgesetzt, bei Eintrag alternativer Firstrichtungen besteht eine Wahlmöglichkeit. Die im WA1 zulässige Sonderform ZD ist traufseitig analog zur festgesetzten Firstrichtung auszurichten.

F. Hinweise zur Beachtung

- Kennzeichnung nach § 9(5) Nr. 1 BauGB: Einwirkungen durch Straßenverkehr:** In der westlichen Randlinie des Plangebietes (bis in Höhe Projektionswinkel mit südlicher Verlängerung) überschreiten nachts die Geräuschwirkungen von der B 54 die idealtypischen WA-Werte, diese liegen aber noch im Bereich von WA-Werten gemäß 16. BImSchV und sind somit wohngebietverträglich. Die gekennzeichneten Bauzonen entlang Planstraße A (bis Knoten Planstraße B) werden zudem durch den gebietsinternen Ziel-/Quellverkehr geräuschbelastet sein. Hier entsprechen die Werte an den direkt der Straße zugewandten Fassaden den Mischbleitwerten u.a. gemäß 16. BImSchV. Auch in Mischbleitwerten ist „gesundes Wohnen“ nach Baugesetzbuch (BauGB) ohne Einschränkungen möglich. Auf die Begründung zum Bebauungsplan mit Schallgutachten wird verwiesen.
- Bergbau:** Das Gebiet liegt über dem auf Steinkohle verfahrenen Bergwerksteil „Münsterland“. Nach den Unterlagen der Bezirksregierung Arnsberg ist im Planbereich aber kein Bergbau umgegangen. Mit bergbaulichen Nachwirkungen ist danach nicht zu rechnen. Aufgrund der wirtschaftlichen und geologischen Verhältnisse ist die Streichbegrenzung für die Bezirksregierung in naher Zukunft nicht absehbar. Das Baugbiet liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächenn- bzw. tagenahen Bereich umgegangen ist, dessen genaue Lage und Ausdehnung aber nicht bekannt ist. 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.
- Altlasten, Kampfmittel:** Im Plangebiet sind Altanlagen oder Kampfmittelreste 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 Kampfmittelkommando ist zu verständigen.
- Niederschlagswasser:** Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Bodenmerkmale:** Bei Bodenmerkmale können Bodenmerkmale entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tongeschben, 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).
- Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieersparnis, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc. Zur Begrünung der Grundstücke sind möglichst standortstreu oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
- Dauerkleingärten:** Die Dauerkleingärten unterliegen den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG; § 3(2) BKleingG) bestimmt u.a., dass in Kleingärten nur eine Laube in einfacher, nicht zum Wohnen geeigneter Ausführung mit maximal 24 m² Grundfläche einschl. überdachtm Freisitz zulässig ist.



C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
 Eigennasse Gebäude
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)
 Vorgeschlagene Hauptfirstrichtung, soweit nicht durch Pfeilsymbol verbindlich gemäß § 86 BauO festgesetzt
 Vorgeschlagene Baumstände entlang der Straßenzüge und Wege
 Angelegender Bebauungsplan, hier Nr. 3.10

Definition Vorgärten zur Nr. 2.1: halbfertiger Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen = nicht überbaubarer Streifen entlang der Baugrenzen mit einem Abstand Baugrenze-Gebäude von i.d.R. 3,0 m zu den Planstreifen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zu Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen des Eckgrundstücks, sofern kein Wohnort; hier: Pkw-Platz mit Abgrenzung zum privaten Wohnortern WG.

Maßstab: 1:1.000
 Planformat: 142 cm x 80 cm
Planbearbeitung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 D. Tischmann und T. Schrotten
 Berliner Straße 39, 33218 Rheda-Wiedenbrunn
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29
März 2015
 Gezeichnet: Pp
 Bearbeitet: Tl