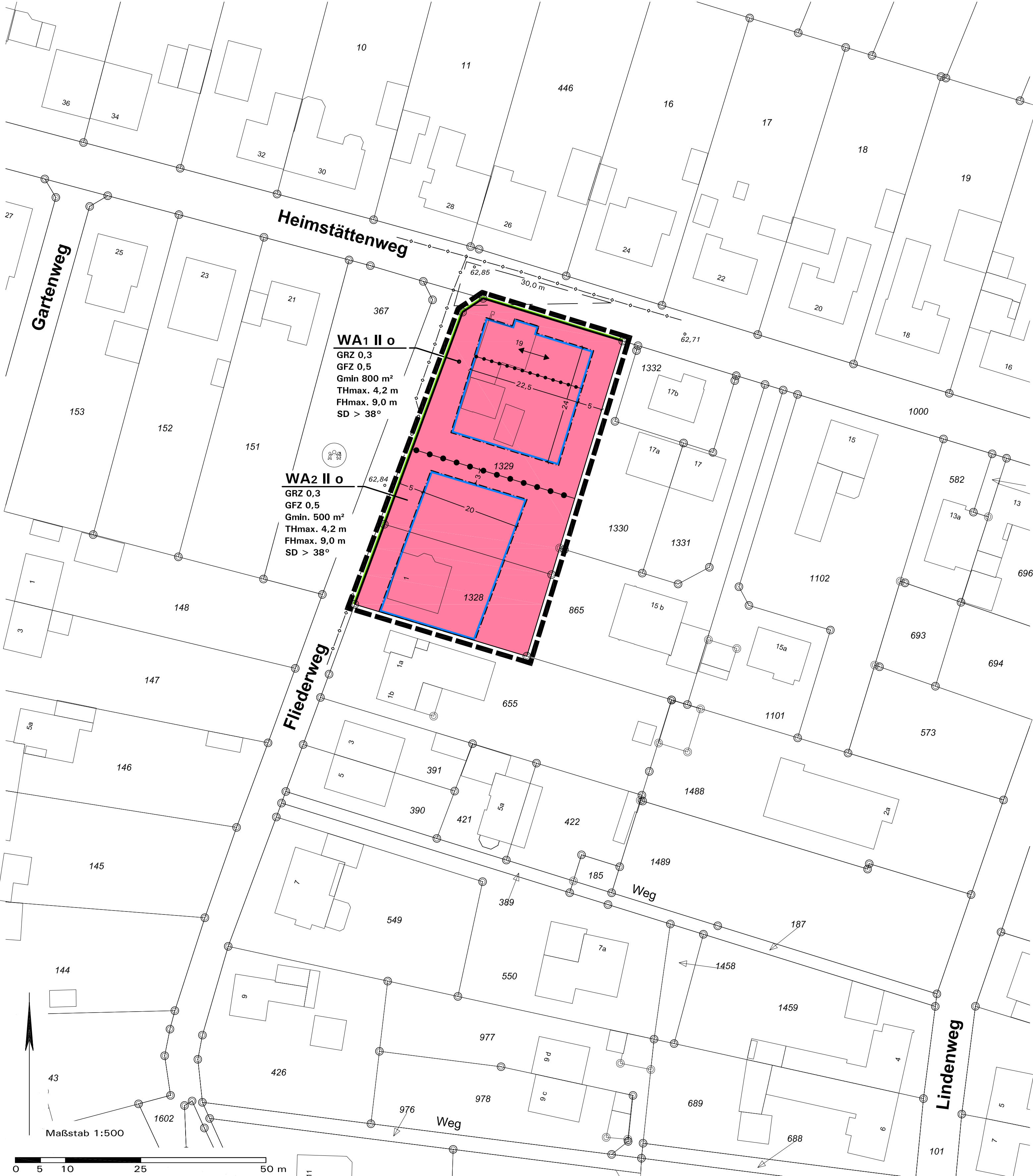


STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.22, 49. ÄNDERUNG

"Ossenbeck I"



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 24.03.2014 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 23.01.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den 24.06.2015..... I.A. Rohde Bürgermeister Gez. Rohde Schriftführer	Frühzeitige Beteiligung Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 23.01.2015 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: öffentliche Auslegung Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom 30.01.2015 bis 13.02.2015 Drensteinfurt, den 24.06.2015..... Gez. Grawunder Bürgermeister	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.03.2015 hat der PlanEntwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 23.03.2015 bis 23.04.2015 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2015 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Drensteinfurt, den 24.06.2015..... Gez. Grawunder Bürgermeister	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 23.06.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den 24.06.2015..... Gez. Grawunder Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 30.06.2015 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht 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 01.07.2015..... Gez. Grawunder Bürgermeister	Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 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.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf Ifd. Nr. 477/2015
--	---	---	---	---	--

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);
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 Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

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

WA	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen WA1 und WA2 nach Nutzungsmaßen gegliedert)
GRZ 0,3	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3
GFZ 0,5	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,5
II	Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
THmax. 4,2 m	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.1.2: - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 4,2 m - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 9,0 m
FHmax. 9,0 m	
O	3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Bauweise (§ 22 BauNVO): - offene Bauweise Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche Hauptfirsttrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
	4. Größe der Baugrundstücke (§ 9(1) Nr. 3 BauGB) Grundstücksgröße, Mindestmaß, hier z.B. 500 m²
	5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
	Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Abgrenzung von Nutzungsmaßen zwischen den Teilbauflächen
	Abgrenzung unterschiedlicher Hauptfirstrichtungen und Gebäudelängsachsen der Hauptbaukörper in einem Baugebiet
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
	Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
SD > 38°	6. 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 symmetrisch geneigtes Satteldach (SD), mit größer 38° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
	Kanaldeckelhöhen (nicht eingemessen), Höhe in Meter über NHN (Normalhöhen Null, Höhensystem DHHN 92), Städtisches Katasteramt, Auszug 01/2014
	Gasleitungen der Stadtwerke Münster (nicht eingemessen)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

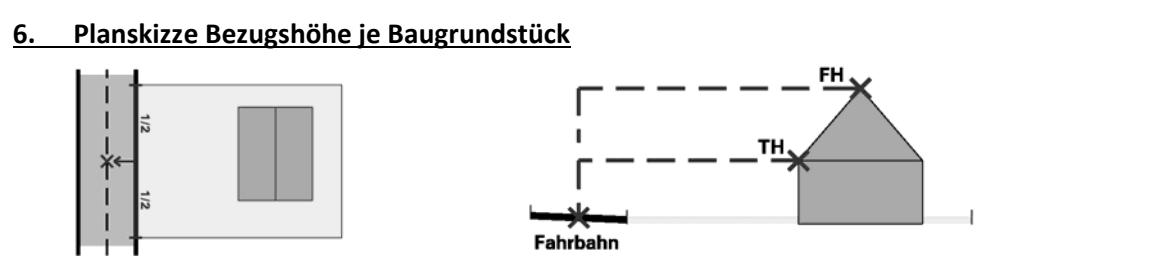
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:** Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
 - Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäudehöhe 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.
 - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO)**
 - Garagen und Stellplätze** im Sinne des § 12(6) 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. Werden zwei Garagen nebeneinander gebaut, müssen sie in Höhe und Vorderkante übereinstimmen.
 - Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Zaunanlagen zur Einfriedung von Grundstücken.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften - (Hinweis: vollständige Übernahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1.22 einschließlich seiner Änderungen)

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
 - Dachform und Dachneigung:** Zulässige Dachform und -neigung der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**
Dachaufbauten sind allgemein erst ab 38° Dachneigung zulässig. Von Organg, Traufe und First ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten (*Bestimmung des Organgs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand*).
Die Trauf- und Firstoberkante von Nebendächern ist maximal bis zur Höhe von Traufe und First des Hauptgebäudes zulässig.
Als **Dacheindeckung** sind schwarze, graue, rote oder rotbraune Ziegel, Betondachsteine oder Schieferplatten zulässig. Das Material ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.
Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassadengestaltung:** Als Materialien für die Gestaltung der Außenfassaden ist Sicht- oder Verblendenmauerwerk zulässig. Für Teilflächen (bis zu 20 % der Gesamtfläche aller Bauvorhaben auf den Grundstücken) sind andere Materialien wie Holz, Kupfer, Sichtbeton zulässig. Das Material ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.
 - Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,3 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe gemäß D.1.2 betragen.
- Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO NRW)**
 - Als **Einfriedungen** in Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.
- 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.
Zuwerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

- Bergbau**
Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“. 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.
- Altlasten und Kampfmittel**
Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bisher nicht bekannt. Gemäß Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.
Im Plangebiet sind Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- Niederschlagswasser**
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Veränderungen und Verfabungen 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).
- 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.



Die 49. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.22 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 49. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

