

## **Bebauungsplan Nr. 2.03 „Kernbrock“**

### **Festsetzungen -Text-**

#### **im Sinne von § 9 (1 und 2) BBauG**

1. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze bzw. Zahl der Vollgeschosse zwingend ( $\leq 45^\circ$  Dachneigung).
2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, jedoch ist das höchstzulässige Geschoss nur in dem als Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauONW anzurechnenden Dachraum zugelassen ( $\geq 45^\circ$  Dachneigung).
3. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl – GRZ – bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Grundstücksfläche eingeschränkt wird.
4. Die Begünstigten für die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind die Versorgungsträger bzw. die Stadt als Entsorgungsträger.
5. Die Sichtflächen an Kreuzungen, Einmündungen und Kurven sind von jeder sichtbehindernden Nutzung mit Höhen 60 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn, freizuhalten.
6. Die Höhenlage der Gebäude richtet sich nach den Straßenbau- und Entwässerungsplänen. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,50 m über Straßenkrone liegen.
7. Innerhalb der im Bebauungsplan gem. Ziff. 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzten lärmbelasteten Flächen, die dem Wohnen dienen, können Lärmbelastungen auftreten, die die in Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Bl. 1 angegebenen Planungsrichtpegel um mehr als 10 dB(A), nämlich bis zu 5 dB(A), bei Nacht überschreiten. Die Überschreitungen liegen damit außerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A). Bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und baulichen Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, dass mind. 5 dB(A) abgefangen werden. Fenster von Aufenthaltsräumen müssen in diesem Bereich mindestens der Schallschutzklasse 2 im Sinne der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern – mit einem bewährten Bau-Schalldämmmaß von 30-34 dB entsprechen. Für die zu schützenden Aufenthaltsräume ist eine Lüftungseinrichtung vorzusehen, die den Schallschutz nicht verschlechtern darf.

Durch diese Schallschutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass durch Verkehrsgeräuscheinwirkungen in den Aufenthaltsräumen der Mittelungspegel von 25-30 dB(A) nicht überschritten und somit eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht wird.

Die Baugenehmigungsbehörde hat den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich die jeweils entsprechenden Maßnahmen zur Auflage zu machen.

## Im Sinne von § 103 (1) BauO NW

8. Drempe, gemessen von Oberkante Fußboden des Dachgeschosses bis zum Anschnitt der Außenmauer mit der Sparrenoberkante sind bei Gebäuden mit
  - einem Vollgeschoss und  $30^\circ\text{-}35^\circ \pm 3^\circ$  Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,35 m
  - zwei Vollgeschossen und  $48^\circ \pm 3^\circ$  Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,75 m
  - zwei Vollgeschossen und  $30^\circ\text{-}35^\circ \pm 3^\circ$  Dachneigung bis zu einer Höhe von 0,25 mzulässig.
9. Dachaufbauten (Dachgauben) sind nur bei eingeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von  $\geq 35^\circ$  bis zu einer Breite von  $\frac{1}{2}$  der Traufenlänge und bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung von  $45^\circ$  bis zu einer Breite von  $\frac{2}{3}$  der Traufenlänge zulässig.
10. Freistehende Garagen und Nebenanlagen müssen Flachdächer erhalten. Kellergaragen sind nicht gestattet. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind alle Baukörper profilgleich zu errichten. Bei untergeordneten Anbauten sind Flachdächer zugelassen.
11. Mindestens  $\frac{2}{3}$  der Außenwandflächen aller Baukörper sind in Verblendmauerwerk (Mauerziegel oder Klinker) auszuführen.
12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinien und vorderen Baugrenzen gelten als Vorgärten. Sie dürfen zur Straße und zur seitlichen Nachbargrenze hin keine feste Einfriedigung erhalten. Vorgartenflächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Abgrenzungen zum Verkehrsraum sind bis zu einer Höhe von maximal 0,20 m, gemessen von Bürgersteigoberkante, zulässig.

## Nachrichtliche Hinweise

1. Vor Bezug neuer Häuser ist ein ausreichender Feuerlösch- und Versorgungsdruck über das öffentliche Netz mit einer Löschwassermenge von  $48 \text{ m}^3 / \text{h}$  für die Dauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. In der Wasserversorgungsleitung sind im Abstand von ca. 150 m Hydranten für die Löschwasserentnahme zu installieren und an gut sichtbaren Stellen mit Hinweisschildern zu versehen.
2. Die Kanalisationsanlagen sind nach einem gem. § 58 LWG zu genehmigenden Entwässerungsentwurf vor Erteilung der Baugenehmigung zu erstellen.
3. Gemäß § 4 (1) Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG) dürfen Abfallstoffe nur auf der dafür zugelassenen Deponie abgelagert werden.
4. Der Bebauungsplan enthält die für die Zulässigkeit von Bauvorhaben erforderlichen Mindestfestsetzungen (§ 30 BBauG) sowie Begrenzungen von Verkehrsflächen. Wenn und soweit Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen, gelten die Anbaubestimmungen des § 25 Abs. 3 Satz 1 LStrG, nicht § 25 Abs. 3 Satz 2 LStrG.
5. Innerhalb der im Bebauungsplan gem. Ziffer 14.5 der Anlage zur Planzeichenverordnung gekennzeichneten lärmbelastenden Flächen (§ 9 Abs. 5 BBauG), die u.a. dem Wohnen

dienen, können Lärmbelastungen auftreten, die die in Tabelle 4 der Vornorm DIN 18005 Bl. 1 angegebenen Planungsrichtpegelwerte für Allgemeine Wohngebiete (55/40 dB(A) Tag/Nachtwert) um bis zu 10 dB(A) überschreiten.

Die Überschreitungswerte liegen damit innerhalb der vorgesehenen Toleranzgrenze von 10 dB(A).

Bei Neubauvorhaben, die auch oder vorwiegend dem Wohnen dienen, sowie sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden innerhalb dieser lärmbelasteten Flächen ist durch geeignete Gestaltung der Grundrisse und ausreichende bauliche Schallschutzvorkehrungen sicherzustellen, dass mindestens 10 dB(A) abgefangen werden und somit im Innern von Aufenthaltsräumen ein Schallpegel gewährleistet ist, der eine von Außengeräuschen ungestörte Nutzung ermöglicht.

Die Baugenehmigungsbehörde hat gem. Rd. Erl. des Innenministers vom 08.11.73 (SMBl. NW. 2311) Ziffer 3 Punkt 2 den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Auf die Begründung, Ziffer 5 – Immissionen – zum Bebauungsplan wird hingewiesen.

## **Bebauungsplan Nr. 2.03 “Kernbrock” , 14. Änderung**

### **Textliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

- 1) Als Grüneinfriedigungen der Grundstücke sind nur geschnittene Hecken oder sonstige bodenständige Laubgehölze zulässig.
- 2) Fensterlose Giebelflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

### **Textliche Festsetzungen**

1. Gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

2. Gem. § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind grundsätzlich nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.

3. Gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB

- a) Die Firsthöhe darf bei ein- und zweigeschossigen Häusern die Höhe von 9,00 m bzw. 10,00 m über Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.
- b) Die Traufhöhe der zwingend zweigeschossig festgesetzten Gebäude darf maximal 6,00 m betragen, gemessen von Oberkante zugeordneter Erschließungsanlage bis zum Sparrenanschnittspunkt mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerkes.

4. entfällt

5. Gem. § 19 (4) BauNVO

Die gem. § 19 (4) BauNVO sonst zulässige Überschreitung der GRZ um 50 % für Garagen und Stellplätze mit Zufahrten und Nebenanlagen ist unzulässig.

6. Gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Entlang des verrohrten Gewässers Nr. 67, Gewässer II. Ordnung, sind beidseitig in einem Abstand von 5,0 m bauliche Anlagen jeglicher Art, auch nicht genehmigungspflichtige Anlagen unzulässig.

7. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

für die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig. Die befestigten Grundstücksteile – z.B. Stellplätze, Garagenzufahrten, Zuwege, Terrassen – sind z.B. mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Bepflasterung mit breiten Fugen etc. auszuführen.

8. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- a) Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 12 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- b) Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
- c) Garagen und Carports in Ecksituationen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite nur in einem Abstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche hin mit bodenständigen Gehölzen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Gem. § 9 (2) BauGB

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über Oberkante zugeordneter fertiger Erschließungsstraße liegen, die von der Stadt Drensteinfurt angegeben wird.

## Hinweise

- 1) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 DSchG NRW).
- 2) Es wird empfohlen, anfallende Dachflächenwasser zur Brauchwassernutzung zu verwenden oder auf den Grundstücken dauerhaft zu versickern bzw. gemäß kommunaler Abwasserplanung dezentral abzuleiten.

- 3) Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung § 17 (1) und nach DIN 1988, Teil 4, Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 (technische Regeln für Trinkwasserinstallation) ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.
- 4) Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke eine Pflanzperiode nach Herstellung des Bauvorhabens durchzuführen. In der Bauvorlage ist gem. § 2 (2) Nr. 13 BauPrüfVO (Verordnung über bautechnische Prüfungen) im Freiflächenplan 1:100 ein nachprüfbarer Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes beizufügen.
- 5) Auf die bestehende Geruchsbelastung des Baugebietes durch landwirtschaftliche Betriebe (Bullenstall und Brennerei) ist der Bauherr hinzuweisen.
- 6) Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

## **Bebauungsplan Nr. 2.03 „Kernbrock“ , 1. Erweiterung**

### **Flächige Festsetzungen**

#### **1. Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

Die 75 m<sup>2</sup> große Fläche an der nördlichen Plangebietsgrenze wird als private Grünfläche im B-Plan dargestellt.

### **Textliche Festsetzungen**

1. Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstigen Nebenanlagen um bis zu 25 vom Hundert überschritten werden. Gartenwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten auf den Baugrundstücken sind aus wasser- und luftdurchlässigem Material herzustellen. Diese Festsetzung dient der Verminderung der Bodenversiegelung.
2. Für die Wohnhäuser sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Die Festsetzung dient der Gestaltung des Baugebietes.

### **Textliche Hinweise**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (z.B. Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15, 16 DSchG NW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Drensteinfurt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktagen in unverändertem Zustand zu erhalten.

## **Satzung**

### **der Stadt Drensteinfurt**

#### **über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) für den Bereich der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2.03 "Kernbrock"**

**vom 02.06.2000**

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 08.06.1999 aufgrund des § 86 Abs. 1 BauO NW vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), zuletzt geändert am 24.10.1998 (GV NW S. 687) i.V.m. den §§ 7 und 41 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert am 17.12.1997 (GV NW S. 458), folgende Satzung über die Festlegung der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.03 "Kernbrock" – 1. Erweiterung – beschlossen:

#### **1. Firsthöhe**

Für die Baukörper wird die max. Firsthöhe bei Satteldächern auf 9 m begrenzt. Für Pultdächer wird die Höhe auf maximal 7,50 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach der Teilplanung der Erschließungsanlagen Niveauänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe in gleichem Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

#### **2. Traufhöhe**

Für die Baukörper wird die max. Traufhöhe auf 4,50 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach der Teilplanung der Erschließungsanlagen Niveauänderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe in gleichem Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

#### **3. Außenwandflächen**

Mindestens 2/3 der Außenwandflächen aller Baukörper sind in Verblendmauerwerk (Mauerziegel od. Klinker) auszuführen.

#### **4. Dachform**

Im gesamten Plangebiet sind Satteldächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer zulässig.

#### **5. Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind bis zu einer Breite von 2/3 der Traufenlänge zulässig.

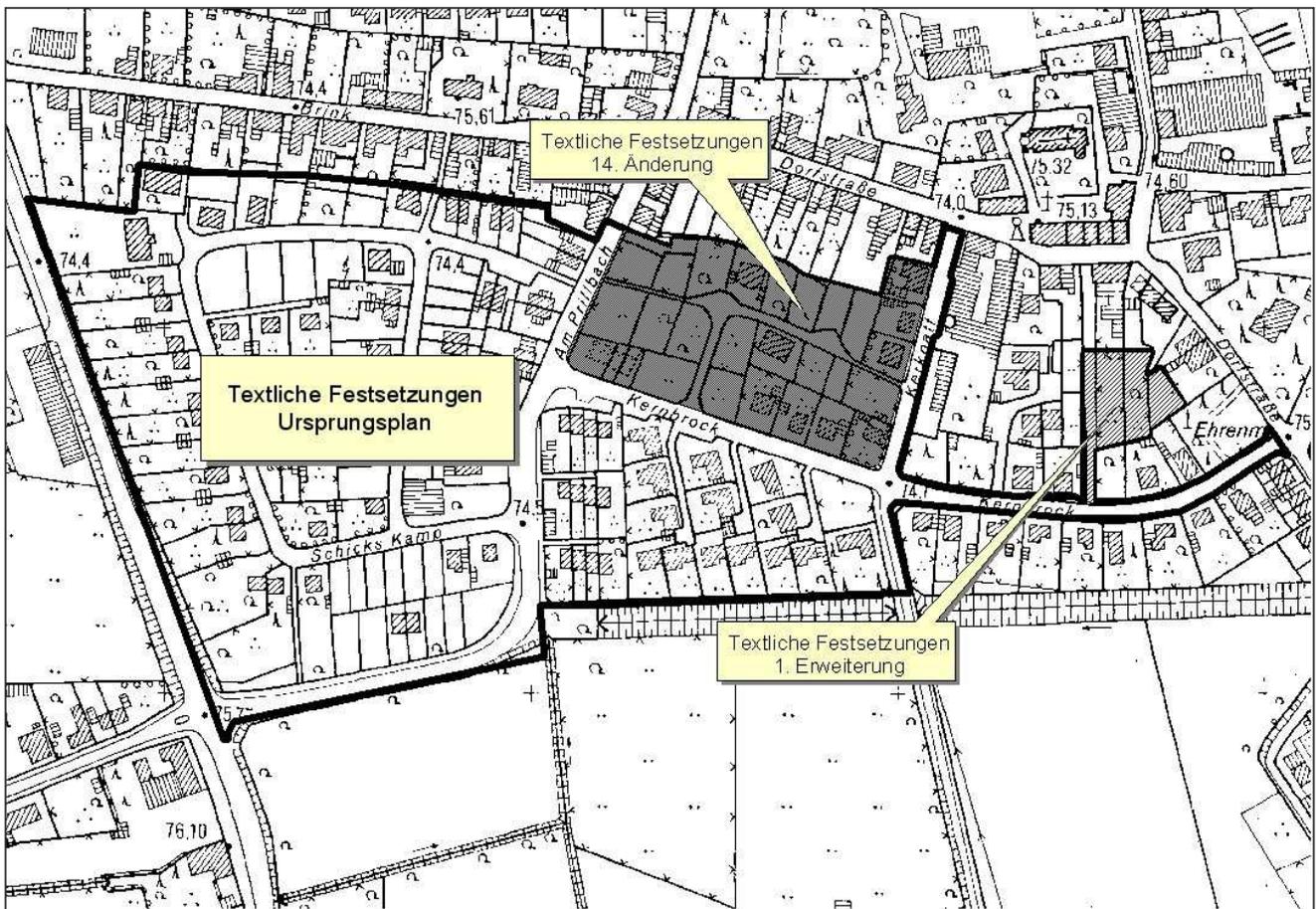
#### **6. Dachneigung**

Für die Satteldächer wird eine Dachneigung von 40 – 48 Grad festgesetzt. Die Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 7 – 12 Grad zulässig.

## 7. Geltungsbereich

Die Satzung gilt für den Bereich der ersten Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2.03 "Kernbrock".

### Nachrichtlich: Geltungsbereiche der Textlichen Festsetzungen:



Stadt Drensteinfurt  
-Bauamt-

Landsbergplatz 7  
48317 Drensteinfurt

Fon: 02508 / 995-0  
Fax: 02508 / 995-166

Email: [stadt@drensteinfurt.de](mailto:stadt@drensteinfurt.de)

Bearbeiter:

Stand:

Maßstab:

Wichtiger Hinweis: Dieser Planauszug dient ausschließlich zu Auskunftszwecken.  
Rechtsverbindlich sind nur die im Bauamt einsehbaren Originalpläne!