

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359), hier unter Anwendung der Überleitungsvorschriften § 233(1) S. 1, § 244(2) BauGB;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV ´90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Bauordnung (BauO NRW): § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO i.d. Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV.NRW S. 766);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

<u>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)</u>	
	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1
	Teilfläche WAF mit sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO (Kapellenstraße 12, Flst. 1741, nach Baulandumlegung Flst. 1713, siehe Festsetzung D.1.2)
	Mischgebiete (§ 6 BauNVO), siehe Text D.1.2
MI₁, WA₁ etc.	<i>Hinweis: die Nummerierung der WA und MI dient der besseren Nachvollziehbarkeit im Planverfahren, v.a. in der Bürgerbeteiligung.</i>
<u>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</u>	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,4
GFZ 0,8	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier: - 2 Vollgeschosse als Höchstmaß oder
Ⓜ	- zwingend 2 Vollgeschosse
FH_{max} ... m	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, zur Definition der Bezugshöhe siehe Text D.2.1: - maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First),
TH_{max} ... m	- maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut)



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

offene Bauweise, hier Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =



- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Begrenzungslinien von Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Parkfläche



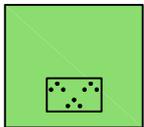
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
Fuß-/Radweg



5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen:

- ohne Zweckbestimmung
- mit Zweckbestimmung: Parkanlage



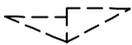
6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9(1) Nr. 25 b BauGB

Erhalt und fachgerechte Pflege des festgesetzten Baumbestandes
(Übernahme Baumstandorte aus B-Plan Nr. 3.04, nicht eingemessen)

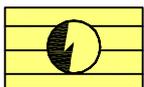


7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,6 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

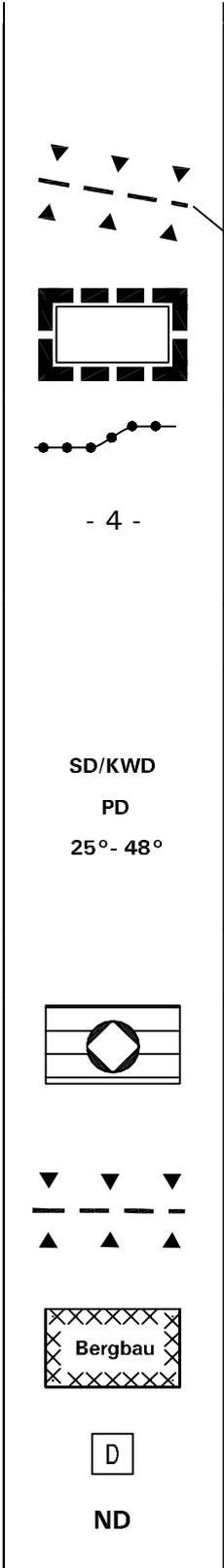


Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)



Regenwasserkanal und mit Leitungsrechten zu belastende Fläche, hier Leitungs-/Betretungsrecht für Regenwasserkanal zu Gunsten der Stadt Drensteinfurt bzw. des Unterhaltspflichtigen (§ 9(1) Nr. 13, 21 BauGB)





Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB, hier passiver Schallschutz gegen Straßenverkehrslärm von der L 850, siehe B.9 und Text D.5:

- Kennzeichnung der überbaubaren Fläche, in deren Bereich Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind
- Isophone 55 dB(A) als Beurteilungspegel nachts

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

- 4 -

Maßangaben in Meter, hier z.B. 4 Meter

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte (siehe E.1):

SD/KWD
PD
25°- 48°

- Dachformen: - Satteldach oder Krüppelwalmdach,
- Pultdach,
Dachneigung, hier z.B. 25°-48°, je nach Teilbaufläche differenziert

9. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB für Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können: Altstandort im Bereich Kapellenstraße 6/8 (ehem. Tankstelle) und im Bereich der Eickenbecker Straße 2 (ehem. Annahmestelle einer chem. Reinigung)

Kennzeichnung nach § 9(5) Nr. 1 BauGB: Die 1. Bauzeile entlang der L 850 ist gemäß Kennzeichnung nach § 9(1)24 BauGB durch Straßenverkehrslärm vorbelastet (siehe auch Festsetzung D.5)

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB: Flächen, unter denen der Bergbau umging oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, siehe auch Hinweise F.3

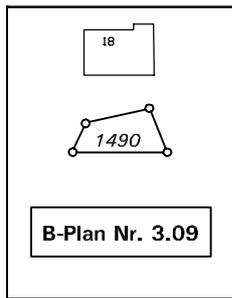
D

Baudenkmal

ND

Naturdenkmal

C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



vorhandene Bebauung mit Hausnummer

vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

angrenzender Bebauungsplan Nr. 3.09 „Meerkamp“

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA, hier sog. „Fremdkörperfestsetzung“ gemäß § 1(10) BauNVO für die Teilfläche WAF (Kapellenstraße 12, Flurstück 1741, neu nach Baulandumlegung Flurstück 1713):

Für den im Nebenerwerb betriebenen Markthandel sind *Erneuerungen* der vorhandenen Betriebsanlagen einschl. Kühlzelle auf dem hinteren Grundstück (Größe 2,0 m x 2,0 m x 2,3 m) und Abstellplatz für Verkaufsanhänger und Fahrzeug allgemein zulässig, soweit eine zusätzliche Störung des Wohnumfeldes nicht hiermit verbunden ist.

Erweiterungen und *Änderungen* der Anlagen sowie *Nutzungsänderungen* sind nur ausnahmsweise zulässig. Mindestvoraussetzung ist, dass diese die an das Grundstück angrenzenden vorhandenen Wohnnutzungen nicht wesentlich im Sinne des § 6(1) BauNVO stören. Detailregelungen wie Anordnung der Nutzungen und Bauvorhaben auf dem Grundstück, Schallschutz, Betriebszeiten etc. sind mit Blick auf die Wohnnachbarschaft angemessen zu optimieren und im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

1.3 Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO: Gemäß § 1(5) BauNVO sind die Nutzungen gemäß Nr. 6 (*Gartenbaubetriebe*), Nr. 7 (*Tankstellen*) sowie Nr. 8 BauNVO (*Vergnügungsstätten*) nicht zulässig. Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO werden *Vergnügungsstätten* auch als Ausnahme nach § 6(3) BauNVO ausgeschlossen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: In Teilflächen, in denen die Traufhöhe auf 4,5 m begrenzt ist, kann ggf. bei Pultdächern die Traufhöhe der höheren Seite ausnahmsweise maximal 7,5 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 straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) 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)25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünung zu bepflanzen und entsprechend dauerhaft zu erhalten.

4. Flächen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)

4.1 Erhalt und fachgerechte Pflege des festgesetzten Baumbestandes (vgl. DIN-Norm 18920, Ausg. 08/2002); natürliche Abgänge sind i.V.m. Nr. 25a BauGB entsprechend zu ersetzen (Stammumfang mind. 20 cm in 1 m Höhe).

5. Vorkehrungen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen:

In der ersten Bauzeile entlang der L 850 sind im gekennzeichneten Bereich für die betroffenen Fassaden bei wesentlichen baulichen Veränderungen, bei Umbauten oder bei Nutzungsänderungen im Bestand sowie bei Neubauten **passive Schallschutzmaßnahmen**, definiert als bewertetes Schalldämmmaß $R'w$ für die Außenbauteile bzw. Schallschutzklassen für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 (Ziel: Innenschallpegel nachts $L_i \leq 30$ dB(A), siehe Schallgutachten S. 16-19), wie folgt erforderlich:

- a) Grundriss: Schlafräume und Kinderzimmer sind auf lärmabgewandte Gebäudeseiten zu legen. Werden diese dennoch zur L 850 hin angeordnet und ist eine Lüftung von abgewandten Seiten nicht möglich, sind schalldämmende Lüftungen einzubauen.
- b) Massive zweischalige Außenwände: $R'w \geq 55$ dB für alle Wände.
- c) Schallschutzfenster in allen Wohn-/Aufenthaltsräumen (vgl. VDI-Richtlinie 2719):
 - c.1) für Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 55-57 dB(A) nachts ist Schutzklasse 3 = $R'w > 37$ dB erforderlich (gilt für Gebäudeseiten zwischen L 850 und der in der Plankarte eingetragenen Isophone *Beurteilungspegel 55 dB(A) nachts*);
 - c.2) für Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln < 55 dB(A) nachts ist Schutzklasse 2 = $R'w > 32$ dB erforderlich.
- d) Rolladenkästen (vgl. VDI-Richtlinie 2719): $R'w$ jeweils 2 dB geringer als die jeweiligen o.g. $R'w$ für Schallschutzfenster.
- e) Dächer: $R'w \geq 45$ dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Im Falle des Nachweises der Gleichwertigkeit können ggf. auch andere Schalldämmmaß-Kombinationen als Ausnahme zugelassen werden. Ebenso können geringere Schallschutzmaßnahmen bei Nachweis erfolgter (Teil-)Abschirmung z.B. durch vor-/nebenlagerte Baukörper zugelassen werden.

(Grundlage: Gutachten der Akus GmbH vom 28.10.2004, s.d. und Begründung).

E. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO:

1.1 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der Bezugshöhe D.2.1 nach § 18 BauNVO (= Oberkante Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße) betragen.

1.2 Dachgestaltung:

- a) **Dachform und -neigung der Hauptbaukörper:** In den Bauflächen sind gemäß Planeintrag Sattel- (SD), Pult- (PD) und Krüppelwalmdächer (KWD) zulässig. Die jeweils zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung für die Teilflächen differenziert festgesetzt. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind - Ausnahme: Einschränkung gemäß Festsetzung E.1.3 für freistehende Garagen - jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- b) **Dachaufbauten** (Dachgauben) sind allgemein zulässig und müssen von Traufe und First einen Abstand von mindestens 0,80 m einhalten. Die aufrechte Höhe der Gaube wird auf maximal 2,00 m begrenzt. Die Gaube hat vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

1.3 Freistehende Garagen müssen Flachdächer erhalten. Kellergaragen sind nicht gestattet. Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind alle Baukörper profilgleich zu errichten. Für untergeordnete Anbauten sind auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.4 Gestaltung der Außenwände:

- a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht-/Verblendmauerwerk (rot bis braun), mit Holz (dunkellasiert oder weiß gestrichen) oder mit hellem Putz bzw. weißem Sicht-/Verblendmauerwerk (ggf. weiß gestrichen) zu gestalten.
- b) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:

2.1 Einfriedungen:

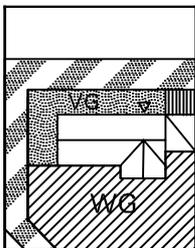
- a) Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin sind **Einfriedungen** nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauer zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß Anpflanzungen oder Außenkante Trockenmauer) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Zur Garteninnenseite oder zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holz) in maximal gleicher Höhe möglich.
- b) **Einfriedungen in Vorgärten** entlang der Straßenverkehrsflächen sind einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über Gehweg- bzw. bei Mischflächen Straßenoberkante zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Nr. 3).

2.2 Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

2.3 Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze einer **Stellplatzsammelanlage** ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben/Pflanzstreifen von mind. 5 m² fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

In Zweifelsfällen wird eine **frühzeitige Abstimmung** mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.



Definition *Vorgarten* zur Nr. 2.1: halböffentlicher Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen = nicht überbauter Streifen entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand Baugrenze/Gebäude von i.d.R. 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks, sofern kein Wohngarten); hier: *Prinzipiskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten* WG.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Altlasten, Kampfmittel:

Im Plangebiet sind gemäß Kreiskataster 2 Altstandorte vorhanden:

- a) Ehem. Betriebsgelände der Fa. Beckmann, Kapellenstraße 6/8,
- b) Ehem. chemische Reinigung Dankelmann, Eickendorfer Straße 2.

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen aus 2005 (vgl. Begründung zum Bebauungsplan) werden von diesen Altstandorten keine umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet erwartet. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht für diese Flächen bezogen auf die derzeitigen Nutzungen kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf. Die Altstandorte werden jedoch beide nachrichtlich im Kreiskataster belassen, damit werden diese auch weiterhin vorsorglich im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Unmittelbar östlich an das Plangebiet grenzt das Gelände der ehemaligen Tankstelle Schlering an. Hier werden ebenfalls keine Auswirkungen auf das Plangebiet gesehen.

Im Plangebiet sind weitere Altablagerungen oder Kampfmittelfunde nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) 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 Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

2. Bodendenkmale:

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 dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

3. Anlagen an Bundes- und Landesstraßen:

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der L 850 „Alte Dorfstraße“ ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des BFStrG sowie des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde

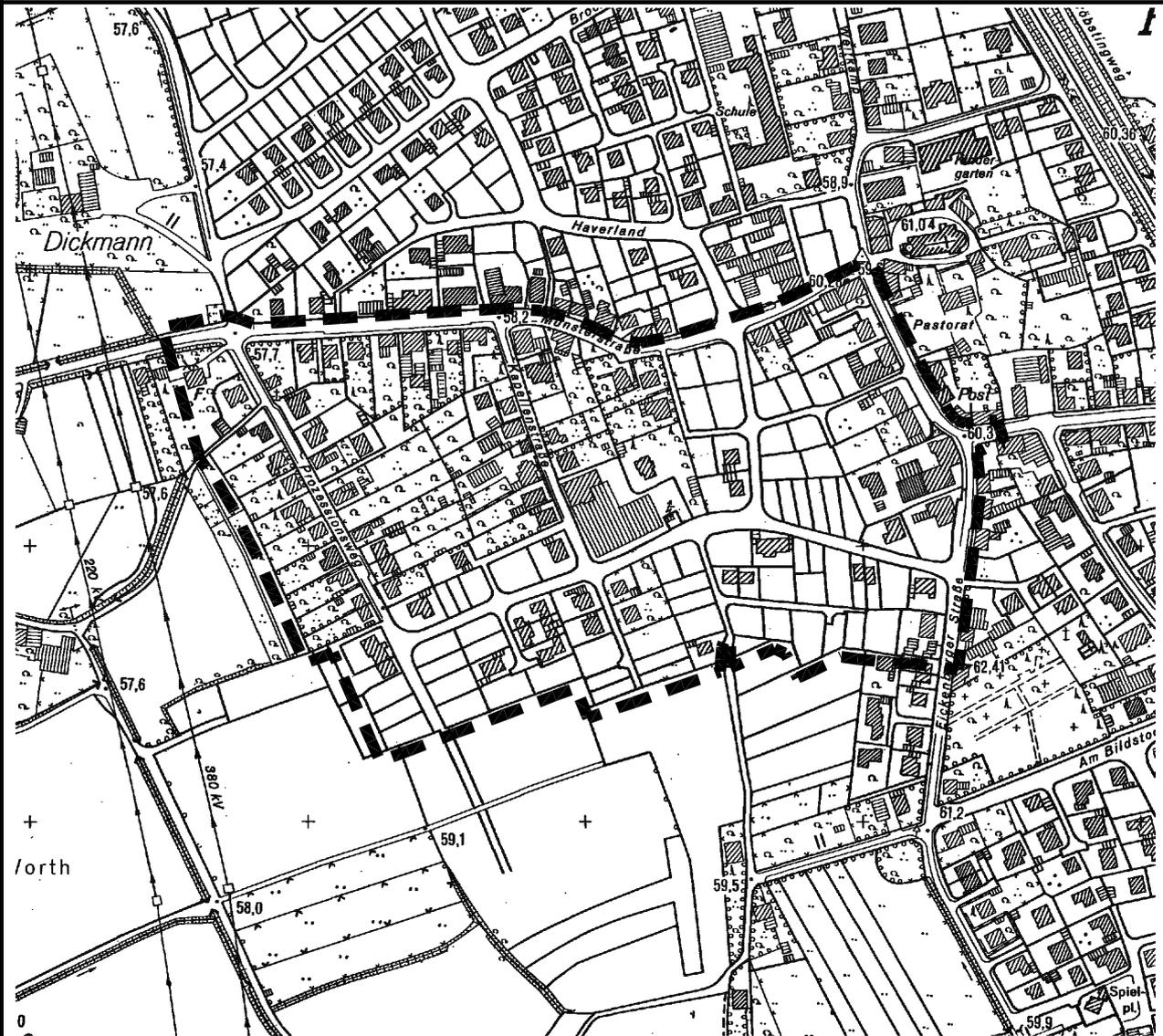
4. Bergbau:

Das Plangebiet liegt auf einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

Im weiteren Umfeld außerhalb des Plangebietes ist jedoch Strontianitabbau bekannt. Hinsichtlich des möglichen Strontianitabbaus im Plangebiet ist widerrechtlicher Bergbau zwar nicht belegt, aber auch nicht auszuschließen, so dass ggf. heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen möglich sein können. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen in Abstimmung mit dem zuständigen Bergamt zwingend erforderlich. Das zuständige Bergamt ist ansonsten bei Bauanträgen zu beteiligen.

**STADT DRENSTEINFURT, OT RINKERODE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.10**

„Südlich der L 850“



Übersichtskarte: M 1:5.000



Maßstab: 1:1.000

Planformat: 138 x 75 cm



Planbearbeitung:

Stadt Drensteinfurt, Bauamt und
Nagelmann / Tischmann
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Stand: November 2005

Gezeichnet: Be

Bearbeitet: Ti / Be