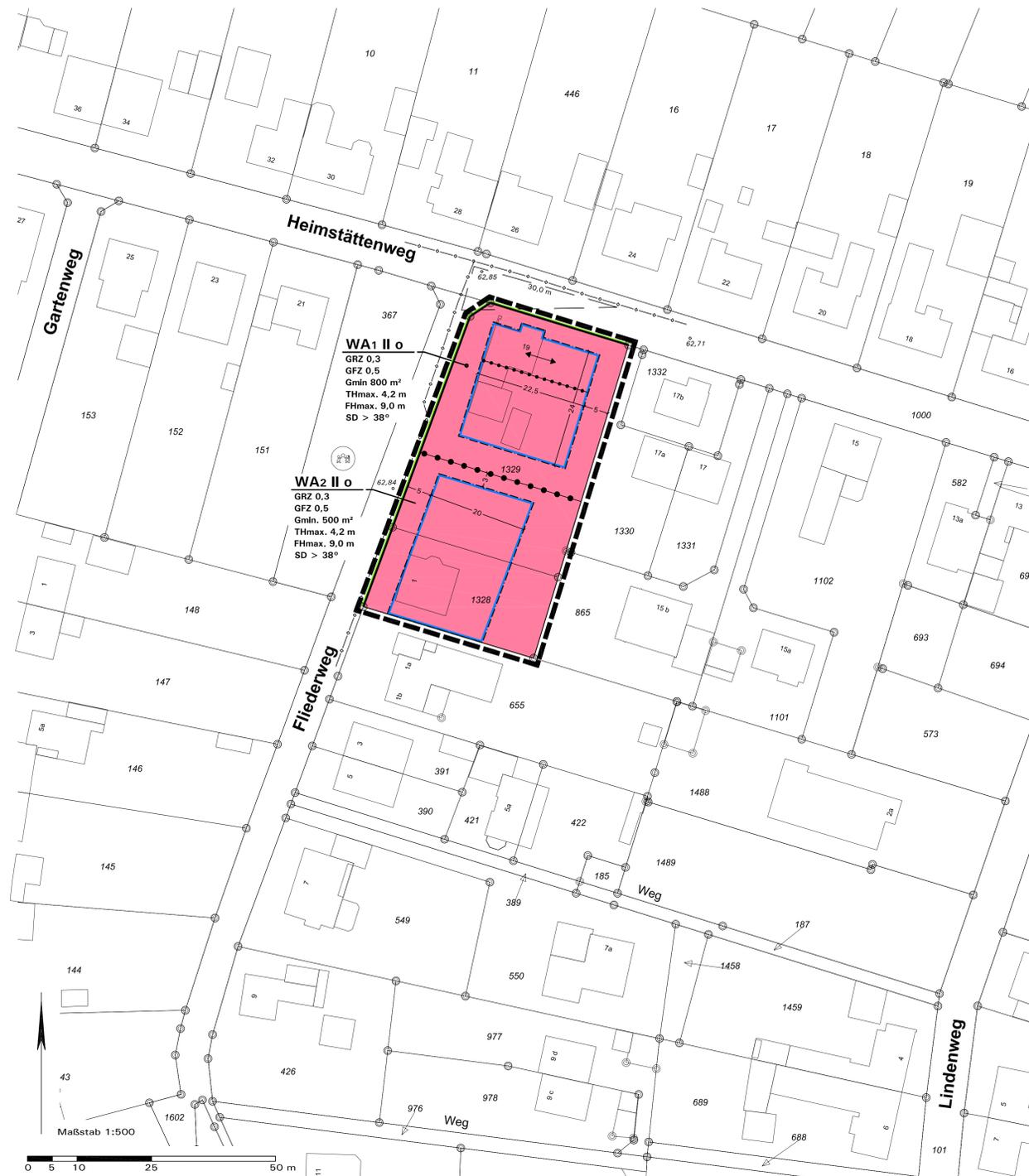


STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.22, 49. ÄNDERUNG "Ossenbeck I"



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** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen WA1 und WA2 nach Nutzungsmaßen gegliedert)
- GRZ 0,3** 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**
- WA1 II o** GRZ 0,3 GFZ 0,5 Gmin 800 m² THmax 4,2 m FHmax 9,0 m SD > 38°
- WA2 II o** GRZ 0,3 GFZ 0,5 Gmin 500 m² THmax 4,2 m FHmax 9,0 m SD > 38°
- O**
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
 - Gmin 500 m²** Grundstücksgröße, Mindestmaß, hier z.B. 500 m²
 - 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 Baugbiet
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs** (§ 9(7) BauGB)
 - Maßangaben** in Meter, z.B. 3,0 m
 - SD > 38°** 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

- 443** Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- 7a** Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 62,71** Kanaldeckelhöhen (nicht eingemessen), Höhe in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Städtisches Kanalkataster, Auszug 01/2014
- Gasleitungen** der Stadtwerke Münster (nicht eingemessen)

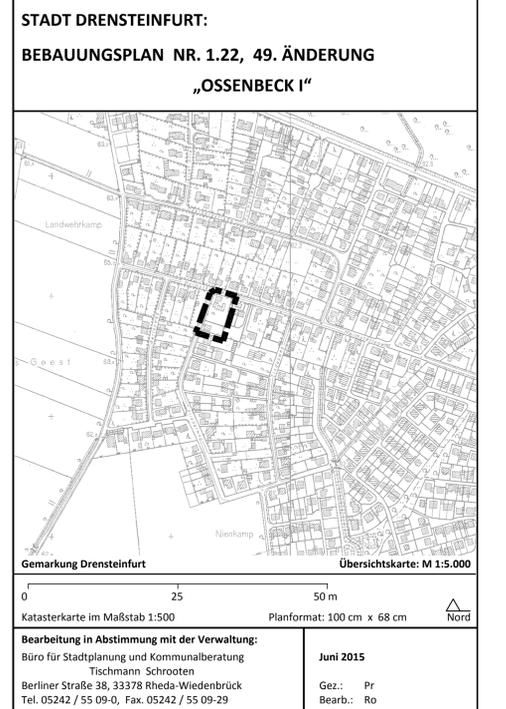
D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:** Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
 - 1.2 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 Schnittkarte 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.
 - 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO)**
 - 2.1 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 (Carpors):** 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.
 - 2.2 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)
 - 1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)**
 - 1.1 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 (= Nebendächern) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:** **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab 38° Dachneigung zulässig. Von Ortsgang, Traufe und First ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkarte 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.
 - 1.3 Fassadengestaltung:** Als Materialien für die Gestaltung der Außenfassaden ist Sicht- oder Verblendenmauerwerk zulässig. Für Teilflächen (bis zu 20% der Gesamtfäche aller Bauvorhaben auf den Grundstücken) sind andere Materialien wie Holz, Kupfer, Sichtbeton zulässig. Das Material ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen.
 - 1.4 Die Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,3 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe gemäß D.1.2 betragen.
 - 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO NRW)**
 - 2.1 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.
 - 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. **Zuwendungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden.

F. Hinweise zur Beachtung

- 1. Bergbau** Der Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Donar“. Eigentümerin des Bergwerkfelds ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerkfeld Donar liegen gegenwärtig nicht vor.
- 2. 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 Kampfmittelreste bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten 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.
- 3. Niederschlagswasser** Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände 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.
- 4. Bodendenkmäler** Bei Bodengriffen 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 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 Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
- 6. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück**

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.



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>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.</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Schriftführer</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung</p> <p>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: <i>öffentliche Auslegung</i></p> <p>Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung gegeben vom 30.01.2015 bis 13.02.2015</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 13.02.2015 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 23.03.2015 bis 23.04.2015 öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.03.2015 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 23.06.2015 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>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.</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 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.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf IId.Nr. 477/2015</p>
--	---	---	--	---	--

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 Tischmann Schrooten
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Juni 2015
 Gez.: Pr
 Bearb.: Ro