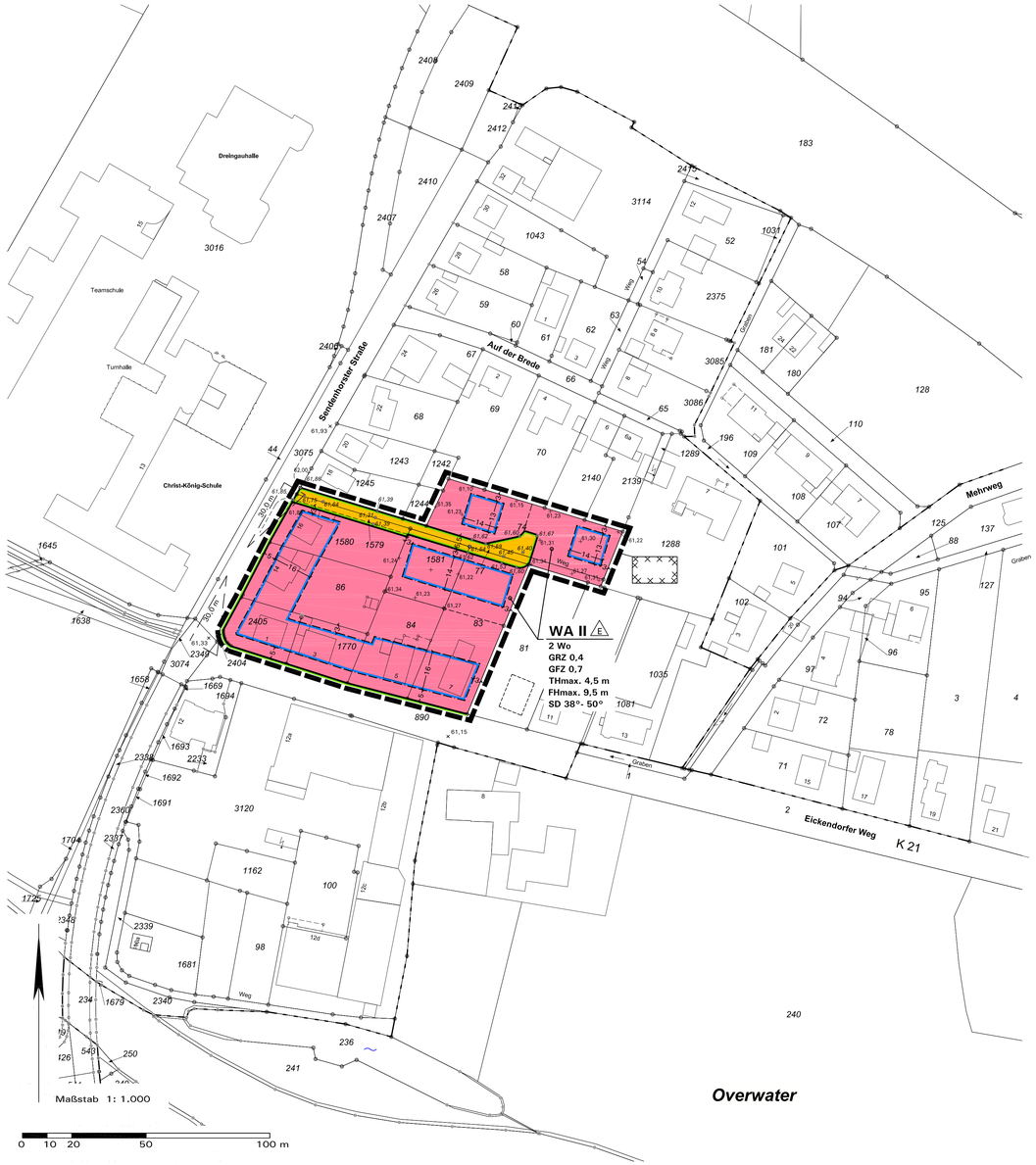
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.39
"Nördlich des Eickendorfer Weges"



Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am *02.04.2014* beschlossen worden. Der Beschluss ist am *26.06.2015* ortsüblich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den *19.04.2016* *Gez. i. A. Rohde* Bürgermeister *Gez. Rohde* Schriftführer	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *06.07.2015* bis einschließlich *27.07.2015* durchgeführt. Drensteinfurt, den *19.04.2016* *Gez. Grawunder* Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *14.12.2015* bis einschließlich *14.01.2016* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB in der Zeit vom *14.12.2015* bis einschließlich *14.01.2016* beteiligt. Drensteinfurt, den *19.04.2016* *Gez. Grawunder* Bürgermeister	Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am *04.04.2016* die Begründung gebilligt. Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am *04.04.2016* als Satzung beschlossen. Drensteinfurt, den *19.04.2016* *Gez. Grawunder* Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom 08.04.2016 bis einschließlich 18.04.2016 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Der Bebauungsplan ist am 18.04.2016 in Kraft getreten. Drensteinfurt, den *19.04.2016* *Gez. Grawunder* Bürgermeister	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 lfd.Nr. 4058/2015

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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

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).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741).

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

WA

GRZ 0,4

GFZ 0,7

II

FHmax. 9,5 m
THmax. 4,5 m

E

2 Wo

SD 38°- 50°

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,7

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.1.2:
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 9,5 m
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 4,5 m

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.4

5. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nrn. 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

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.

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Maßangaben in Meter, hier z. B. 3 m

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

Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe örtliche Bauvorschriften E.1.1, hier Satteldach (SD) mit 38° bis 50° Dachneigung

8. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, siehe Hinweise F.1.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Gebäude (nicht eingemessen)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

61,15 — Kanaldeckelhöhen (nicht eingemessen), Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Städtisches Kanalkataster, Auszug 06/2014

+ 61,31 — Eingemessene Geländehöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Straßenausbauplanung Gnegel GmbH 11/2015

61,62 — Geplante Endausbauhöhe Planstraße (OK Pflaster), Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Straßenausbauplanung Gnegel GmbH 11/2015

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nrn. 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 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 (vgl. Hinweise F.6); bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

Grundlage: Straßenausbauplanung zur Erschließung nördlich des Eickendorfer Wegs, Gnegel GmbH, Senden-horst, 05.11.2015; einsehbar beim Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten

1.3 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

1.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf maximal 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude begrenzt.

2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO)

2.1 Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

E. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachform und Dachneigung: Im gesamten Plangebiet ist das Satteldach (SD) zulässig. Krüppelwalmdächer (KWD) als Sonderform des Satteldachs sind unzulässig. Die zulässigen Dachneigungen 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.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten *(Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).*

Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

Als **Dacheindeckung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/ -ziegel sind ausdrücklich unzulässig.
(Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.)

Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung D.1.2) betragen.

1.4 Fassadengestaltung für Hauptgebäude entlang der Sendenhorster Straße und des Eickendorfer Weges:
Für Außenwandflächen der Hauptgebäude ist ausschließlich Ziegelmauerwerk in roten bis rotbunten Farbtönungen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind auch in anderen Materialien (z. B. Putz, Glas, Holz etc.) bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite zulässig. Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig.

1.5 Abweichungen: Bei An-/ Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.4 zugelassen werden, soweit dadurch der bisherigen Gestaltung Rechnung getragen wird.

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

2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

Einfriedungen in Vorgärten sind entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein / Gehweg) zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Hinweise G.7, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten).

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.
Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem oberflächennahe Grubenbaue als Folge früherer bergbaulicher Tätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.

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.

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 Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen 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 Bodeneingriffen 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 Pflegeschnitte 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

7. Definition Vorgarten

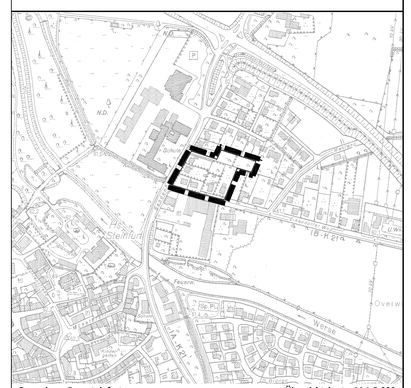
Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen / Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/ Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Gärten / Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.39

„NÖRDLICH DES EICKENDORFER WEGES"



Gemarkung Drensteinfurt — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 — 50 — 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 100 cm x 68 cm — Nord

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

April 2016

Gez.: Pr
Bearb.: Ro / Ti