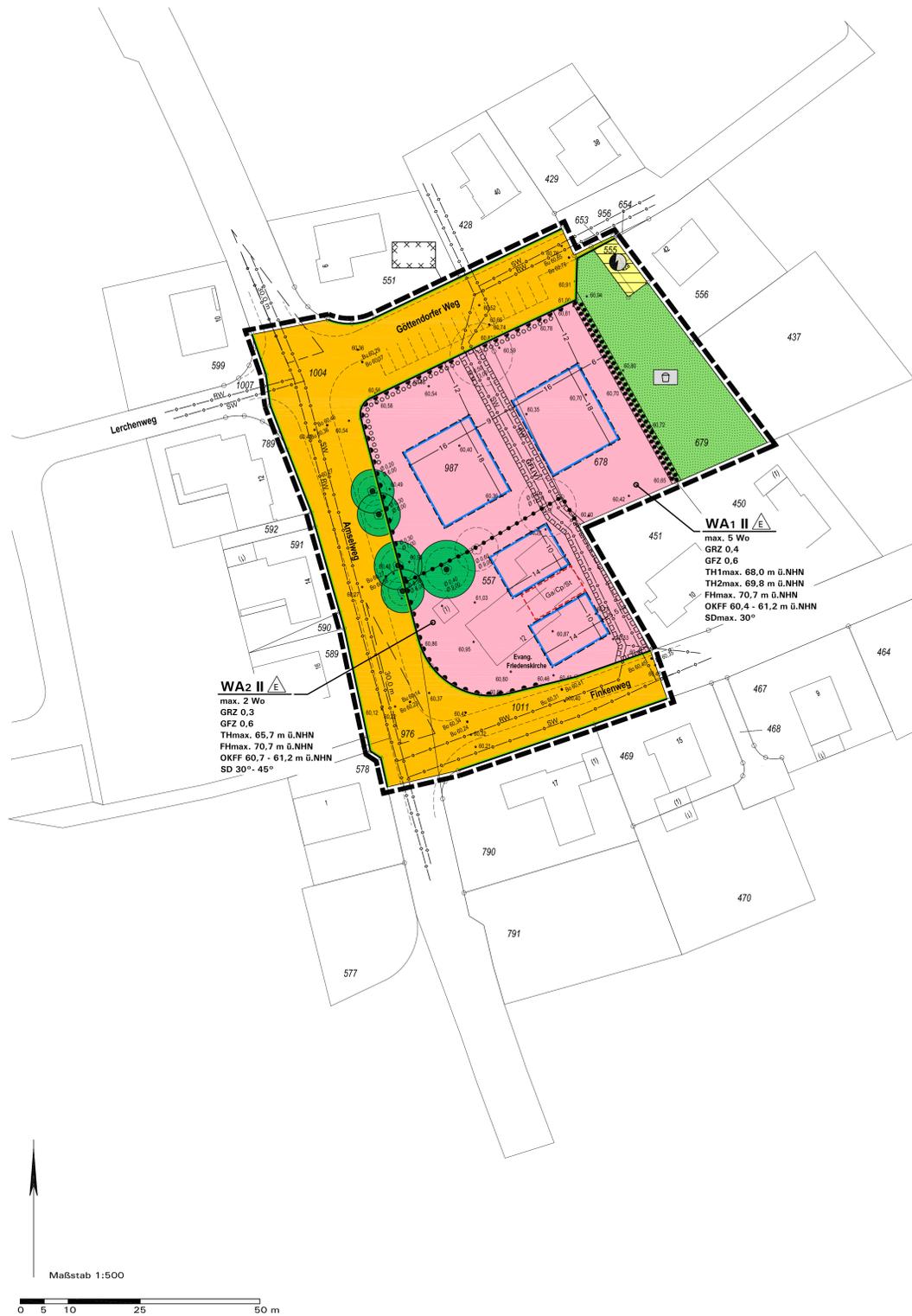


# STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 3.03, 9. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG "Göttendorfer Weg"



Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Planunterlage
Die Aufstellung der 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 27.01.2014... beschlossen worden.  Der Beschluss ist am 08.08.2014... ortsüblich bekannt gemacht worden.  Drensteinfurt, den 03.06.2016. 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 durch eine Bürgerversammlung am 20.08.2014 sowie in der Zeit vom 21.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014 durchgeführt.  Drensteinfurt, den 03.06.2016. 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 13.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 durchgeführt.  Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB in der Zeit vom 13.10.2015 bis einschließlich 13.11.2015 beteiligt.  Drensteinfurt, den 03.06.2016. Gez. Grawunder Bürgermeister	Die 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 22.02.2016... als Satzungsbeschluss... mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereit gehalten wird.  Drensteinfurt, den 03.06.2016. Gez. Grawunder Bürgermeister Gez. Niggemann Schriftführer	Der Beschluss der 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans ist am 08.08.2014... ortsüblich bekannt gemacht worden.  Drensteinfurt, den 03.06.2016. Gez. Grawunder Bürgermeister Gez. Niggemann Schriftführer	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beglanten Bereich: ..... (bzgl. Flurstücksnachweis)  Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.  Münster, den 03.06.2016. Vermessungsbüro Drees & Schlüter

## 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 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474);  
**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 (BauLNBW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.05.2014 (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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

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

- WA**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)  
a) **Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) und Höhenlage gemäß § 9(3) BauGB**  
GRZ 0,4  
GFZ 0,6  
II  
Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhenystem DHN 92):  
a) WA und WA2, maximal zulässige Firsthöhe (= oberster Abschluss des Gebäudes mit Oberkante First), hier 70,7 m ü. NNH  
b) WA2, maximal zulässige Traufhöhe:  
- TH1 = maximale Traufhöhe der Außenkante Außenfassade der Gebäude (einschließlich Oberkante Brüstung über dem Obergeschoss bei Staffelgeschossen), hier 68,0 m ü. NNH  
- TH2 = maximale Traufhöhe des Staffelgeschosses hier 69,80 m ü. NNH  
Prinzipkizze:  
c) WA2, maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut), hier 65,70 m ü. NNH  
Höhenlage Erdgeschossfußboden (§ 9(3) BauGB) als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NNH, hier z.B. 60,70 m bis 61,20 m ü. NNH
- WA2 II**  
max. 5 Wo  
GRZ 0,4  
GFZ 0,6  
TH1max. 68,0 m ü. NNH  
TH2max. 69,8 m ü. NNH  
FHmax. 70,7 m ü. NNH  
OKFF 60,4 - 61,2 m ü. NNH  
SDmax. 30°
- WA2 I**  
max. 2 Wo  
GRZ 0,3  
GFZ 0,6  
THmax. 65,7 m ü. NNH  
FHmax. 70,7 m ü. NNH  
OKFF 60,7 - 61,2 m ü. NNH  
SD 30° - 45°
- max. ... Wo**  
Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung 0.1.2
- 5. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)**  
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  
Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz
- 6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**  
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Spielplatz
- 7. Versorgungsflächen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nrn. 12, 21 BauGB)**  
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), hier Elektrizität  
Mit Leitungs- und Unterhaltungsrechten zugunsten der Stadt Drensteinfurt als Träger der Ver-/Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB), Führung der Kanaltassen siehe Punkt C
- 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt einer Buchenschnitthecke (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.1  
Bindung für Bepflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):  
- fachgerechter Erhalt von Baumstandorten/Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung D.3.2  
- fachgerechter Erhalt einer Buchenhecke, siehe textliche Festsetzung D.3.3
- 9. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier: Garage/Carport/Stellplätze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)  
Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 10. 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 z.B. maximal 30° Dachneigung
- 11. 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

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Eingemessene Bäume (Vermessungsbüro Drees & Schlüter, 11/2014)
- Höhen in Meter über NNH (Vermessungsbüro Drees & Schlüter, 11/2014)
- Stellplätze und Fahrbahnaufteilung gemäß Luftbild (unverbindlich)
- Schmutzwasserkanal gemäß städtischem Kanalkataster (nicht eingemessen), Bestand und Planung
- Regenwasserkanal gemäß städtischem Kanalkataster (nicht eingemessen), Bestand und Planung

### D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nrn. 1, 6 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 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den Teilflächen des WA gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**  
a) WA1: Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.  
b) WA2: Die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ist auf maximal 2 Wohnung je Einzelwohngebäude begrenzt.  
*Hinweis für die Umsetzung:*  
Gemäß § 19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudemasse, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
- 2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23(5) BauNVO)**  
2.1 **Einschränkungen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 23(5) BauNVO:**  
a) WA2: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zusätzlich können nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen zugelassen werden.  
b) WA1 / WA2: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (einschl. Fuß-/Radwegen) einzuhalten.  
*Hinweis für die Umsetzung:*  
Gemäß § 23(5) BauNVO können Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**  
3.1 **Anpflanzung einer Buchenschnitthecke entlang der nördlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze im WA1:** Im gekennzeichneten Planstreifen Pflanzung und Pflege sowie dauerhafter Erhalt einer Buchenhecke (Hain- oder Rotbuche) als geschlossene Schnitthecke; mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, mittlere Höhe zwischen 0,8 m bis 1,2 m über der angrenzenden Oberkante Garage, Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig zu ersetzen.  
3.2 **Erhalt der Baumstandorte gemäß Planeintrag:** Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Als Schutzbereiches gilt der eingemessene Kronenbereich zuzüglich 1,5 m Schutzabstand. Dieser Bereich darf nicht versiegelt werden und ist von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen etc. freizuhalten. Zuanlagen sind zulässig, soweit diese Stamm und Wurzelsystem nicht beeinträchtigen. Abgängiger Bestand ist gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen; Stammumfang bei Ersatzpflanzungen mind. 20 cm in 1 m Höhe.  
3.3 **Erhalt der Buchenhecke gemäß Planeintrag:** Die innerhalb der festgesetzten Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und den Erhalt von Gehölzen bestehende Buchenschnitthecke ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ergänzungspflanzungen, Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Ein Durchgang zwischen Spielplatz und WA1 ist in einer Breite von max. 1,5 m zulässig.

### 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. Krüppelwalmhäuser (KWV) sind als Sonderform des Satteldachs unzulässig. Die zulässigen Dachneigungen der Hauptbaukörper ergeben sich für die Teilgebiete des WA aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte (hier: WA1 max. 30°, WA2 30-45°). 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 erst ab 30° Dachneigung und 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 Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: 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 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.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:**  
2.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur heckenartig mit standortheimischen Gehölzen zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß Anpflanzungen) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Im WA2 können alternativ auch Zäune (Holz, Stabgitter) bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zugelassen werden.  
2.2 Im WA1 sind Standplätze für Mülltonnen/Abfallbehälter im gesamten Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie Göttendorfer Weg und den nördlichen Baugrenzen mit standortgerechten Laubgehölzen einzuzüchten, Kombinationen mit begrünter Rankerzinnen sind zulässig.  
2.3 Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze einer Stellplatzzammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm), Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben/Pflanzstreifen von mind. 5 m<sup>2</sup> (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen. Abweichungen mit Anpflanzung an anderer Stelle auf dem Baugrundstück können bei einem abgestimmten Begrünungskonzept zugelassen werden.
- 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.  
Zuänderungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### F. Hinweise zur Beachtung

- 1. Bergbau, Altlasten und Kampfmittel**  
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.  
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 Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- 2. Niederschlagswasser**  
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.
- 3. Bodeneingriffe**  
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 Denkmahlbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- 4. 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.  
Im Zuge des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Darauf ergeben sich folgende Anforderungen:  
- Der Baum- und Strauchbestand darf nur in der Zeit zwischen dem 1.10. und 28./29.2. eines Jahres gerodet werden.  
- Vor Abriss des (ehem.) Kirchengebäudes und des Glockenturms ist eine Kontrolle möglicher Fledermausquartiere durchzuführen.  
Grundlage: Potenzialanalyse Artenschutz zum Bebauungsplan Nr. 3.03 „Göttendorfer Weg“ / 9. Änderung, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, November 2014.

Die 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.03 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 3.03 (Geltungsbereich siehe Originalplan) einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 9. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 3.03 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

