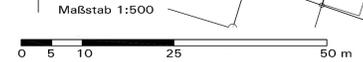
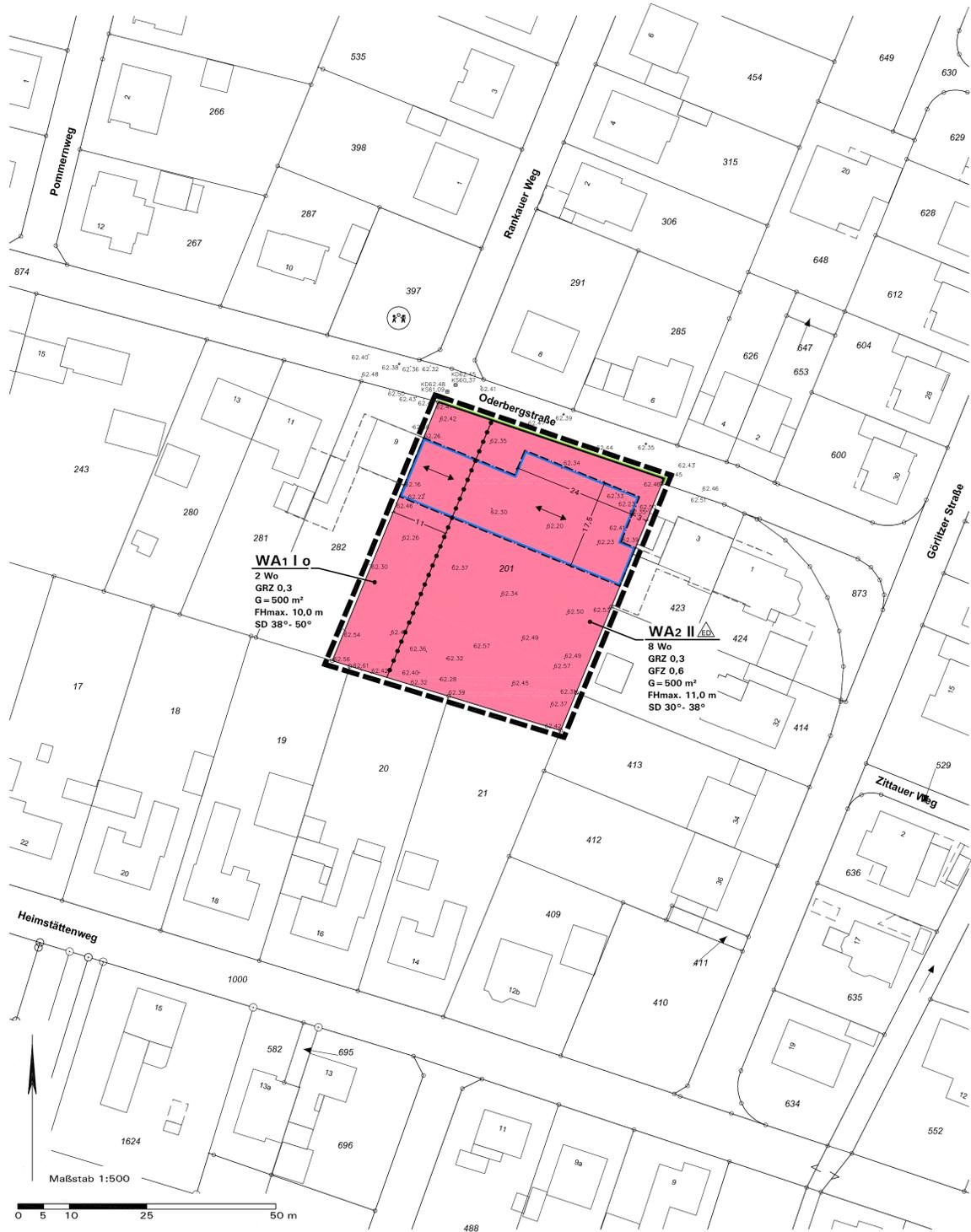


STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.22 - 51. ÄNDERUNG "Ossenbeck I"



Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am 15.05.2017 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 12.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 20.07.2017 bis einschließlich 04.08.2017 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 11.09.2017 bis einschließlich 11.10.2017 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB in der Zeit vom 11.09.2017 bis einschließlich 11.10.2017 beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 05.02.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde beiliegend.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom bis einschließlich 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 in Kraft getreten.
Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Schriftführer	Bürgermeister	Bürgermeister	Schriftführer	Bürgermeister

Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2017)

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

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 etc. gegliedert)
- 2 Wo / 8 Wo**
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen oder maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.3
- GRZ 0,3**
GRZ 0,6
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 2 Vollgeschosse
- II**
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 z. B. 11,0 m
- FHmax. 11,0 m**
- O**
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- ↔**
Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper
- G = 500 m²**
Größe der Baugrundstücke (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)
Grundstücksgröße, Mindestmaß, hier 500 m²
- SD 30° - 38°**
SD 38° - 50°
Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
Abgrenzung der Teilflächen WA1 und WA2 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
- 6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Pläneintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier
- symmetrisch geneigtes Satteldach (SD), mit 30° bis 38° Dachneigung
- symmetrisch geneigtes Satteldach (SD), mit 38° bis 50° Dachneigung

Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 44.3**
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- 4**
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 62.34**
Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), Einmessung: Vermessungsbüro Frielingshaus 01/2017
- - - - -**
Nachrichtlich: Baugrenze gemäß Bebauungsplan Nr. 1.22 in seiner rechtskräftigen Fassung

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) 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.
Als oberster Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt: Oberkante First.
Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante Fahrbahnhöhe der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks (vgl. Hinweis F.7).
 - 1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden:**
 - Teilfläche WA1: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
 - Teilfläche WA2: Zulässig sind maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 4 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
- 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 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist.

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

(Hinweis: sinngemäße 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 -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerggiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächern) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
 - 1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:**
Dachaufbauten sind allgemein erst ab 35° Dachneigung zulässig. Von Ortsgang, Traufe und First ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten (Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
Die Firstoberkante von Nebendächern ist maximal bis zur Höhe des Firsts 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 Verblüdmauerwerk zulässig. Für Teilflächen (bis zu 20% der Gesamtfläche 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 Kellerschossdecke) darf maximal 0,8 m über der Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe gemäß D.1.2 betragen.**
- 1.5 Werden zwei Garagen nebeneinander gebaut, müssen sie in Höhe und Vorderkante übereinstimmen.**
- 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.
Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

- 1. Bergbau**
Im Stadtgebiet Drensteinfurt ist verbreitet Strontianit oberflächennah abgebaut worden. Konkrete Hinweise auf eventuelle Abbautätigkeiten im Plangebiet liegen bisher nicht vor, frühere Abbautätigkeiten können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen.
- 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 Tiefbaubetrieben 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. Ingenieurgeologie/Baugrund**
Den Baugrund bilden stauwasserbeeinflusste Böden aus sandig-lehmigen Substraten über Verwitterungsbildungen des Mergel- und Kalksteins. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- 4. 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.
- 5. 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).
- 6. Ökologische Belange und Artenschutz**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
Die Baumsatzung der Stadt Drensteinfurt ist zu beachten.
Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. Ausnahme bilden Bäume auf gärtnerisch genutzten Flächen, hier liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, bei der Beseitigung nicht gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen.
- 7. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück**

Die 51. 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 51. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

**STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.22 - 51. ÄNDERUNG
„OSSENBECK I“**

Gemarkung Drensteinfurt Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m
Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 96 cm x 68 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Februar 2018
Gez.: Pr
Bearb.: Ro