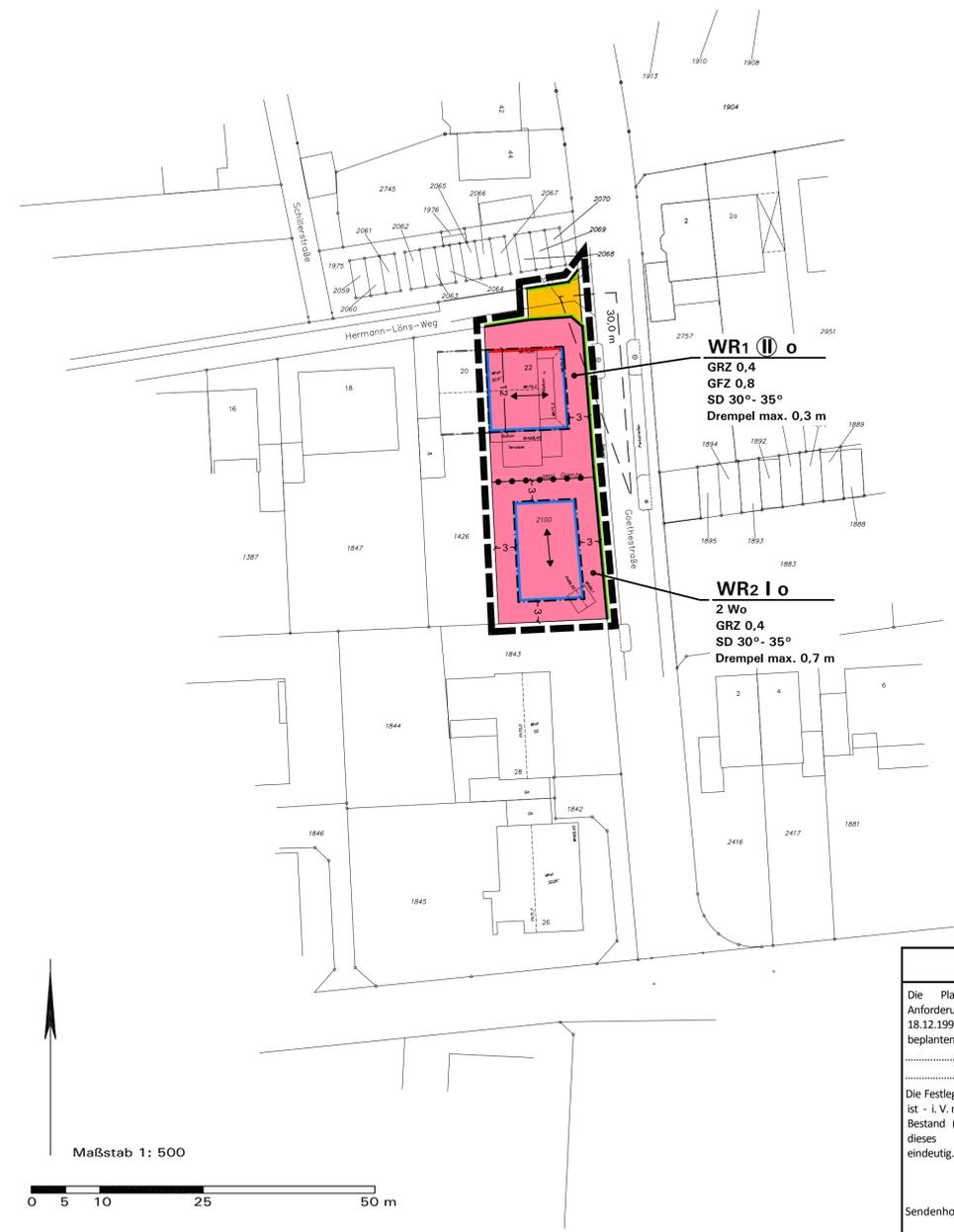


# STADT DRENSTEINFURT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1.06 - 19. ÄNDERUNG

### "Heester I"



| Planunterlagen   |  |
|--|--|
| Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:   |  |
| ..... (bzgl. Bebauung)   |  |
| ..... (bzgl. Flurstücksnachweis)   |  |
| Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. |  |
| Sendenhorst, den .....   |  |
| Vermessungsbüro Kalverkamp   |  |

| Aufstellungsbeschluss  | Frühzeitige Unterrichtung   | Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden   | Satzungsbeschluss  | Bekanntmachung   |
|--|---|---|--|--|
| Die Aufstellung der 19. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 18.06.2018 beschlossen worden.<br>Der Beschluss ist am 07.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden. | Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 15.08.2018 bis einschließlich 29.08.2018 durchgeführt. | Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 18.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 durchgeführt. | Die 19. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 01.04.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. | Der Beschluss der 19. Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist vom ..... bis einschließlich ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die 19. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. |
| Drensteinfurt, den .....   | Drensteinfurt, den .....  | Drensteinfurt, den .....  | Drensteinfurt, den .....   | Drensteinfurt, den .....   |
| Bürgermeister  | Bürgermeister   | Bürgermeister   | Bürgermeister  | Bürgermeister  |
| Schriftführer/in   | Bürgermeister   | Bürgermeister   | Schriftführer/in   | Bürgermeister  |

#### 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 2018)** i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);  
**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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759);  
**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

- WR**  
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
(Teilflächen WR1 und WR2 nach Nutzungsmaßen etc. gegliedert)
- 2 Wo**  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1
- GRZ 0,4**  
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
- GFZ 0,8**  
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,8
- I**  
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO):  
- Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss  
- zwingend, hier zwingend 2 Vollgeschosse
- II**
- O**  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
= durch **Baulinien** und **Baugrenzen** umgrenzter Bereich  
nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper**
- 4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)**  
Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
Straßenbegrenzungslinie  
Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
Abgrenzung der Teilflächen WR1 und WR2 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)  
Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
- SD 30° - 35°**  
Dachneigung  
Dachneigung des Hauptbaukörpers gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, hier:  
- symmetrisch geneigtes Satteldach (SD) mit 30° bis 35° Dachneigung, siehe örtliche Bauvorschriften E.1.1  
- maximal zulässige Drempehhöhe in Meter, hier z. B. 0,7 m, siehe örtliche Bauvorschriften E.1.2

##### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 443**  
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- 18**  
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- - - - -**  
Nachrichtlich: Baulinie und Baugrenze gemäß Bebauungsplan Nr. 1.06 in seiner rechtskräftigen Fassung

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

- 1. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB) im WR**  
In der Teilfläche WR2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.
- 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 Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

##### E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

(Hinweis: Überwiegend sinngemäße Übernahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1.06 einschließlich seiner Änderungen.)

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 1.1** Zulässige Dachform und Dachneigung 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** Die jeweils zulässige Drempehhöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Der Drempel erweitert den Dachraum mit seinen senkrechten Umfassungswänden. Er wird definiert als der Abstand zwischen der obersten Geschosdecke unterhalb des Dachraums (Oberkante Rohdecke) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkannte Dachsparren.
  - 1.3** Dachaufbauten sind 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 allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammen gerechnet.
  - 1.4** Als Dacheindeckung sind schwarze, rote oder rotbraune Ziegel, Betondachsteine oder Schieferplatten zulässig. Solaranlagen und Dachbegrünungen sind ebenfalls zulässig.
  - 1.5** Als Materialien für die Gestaltung der Außenfassaden der Hauptgebäude ist Sichtziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Farbtönen 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.
  - 1.6** Die Sockelhöhe (= OK fertiger Erdgeschossfußboden über Straßenkante) darf maximal 0,65 m betragen.
  - 1.7** Werden zwei Garagen nebeneinander gebaut, müssen sie in Höhe und Vorderkante übereinstimmen.
  - 1.8** Abweichungen: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (WR1) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.6 zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**
  - 2.1** Einfriedungen in Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer Höhe von 0,2 m - 0,4 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 BauO NRW.  
Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der 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**  
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.  
Kampfmittelfunde 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 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.  
Sofern vorhandene Gehölze beschnitten 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. Bei der Beseitigung von Bäumen auf gärtnerisch genutzten Flächen liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, nicht gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen.

Die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.06 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 19. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.06 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

### STADT DRENSTEINFURT

## BEBAUUNGSPLAN NR. 1.06 - 19. ÄNDERUNG

### „HEESTER I“

Gemarkung Drensteinfurt      Übersichtskarte: M 1:5.000

0      25      50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500      Planformat: 89 cm x 57 cm      Nord

|  |  |
|--|--|
| <b>Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:</b><br>Stadtplanung und Kommunalberatung<br>Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH<br>Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück<br>Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29 | <b>April 2019</b><br>Gez.: Pr<br>Bearb.: Ro/Ti |
|--|--|