Stadt Drensteinfurt

TISCHMANN LOH

MONDSCHEINWEG

GESTALTUNGSHANDBUCH

IMPRESSUM

Auftraggeber:
Stadt Drensteinfurt
Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt
vertreten durch M. Sc. Christoph Britten (Fachbereichsleitung)

Verfasser:
Tischmann Loh
Stadtplaner PartGmbB
Berliner Straße 38
33378 Rheda-Wiedenbrück

Dipl. Ing. Roger Loh
M. Sc. Jennifer Hübner

Gestaltung:
Stadt Drensteinfurt
M. Sc. Franziska Neumann

Stadt Drensteinfurt, Mai 2020 (Korrektur: September 2020)

VORWORT

TEIL A
EINFÜHRUNG

1. Sinn und Zweck des Gestaltungshandbuchs 6
   1.1 Zum Aufbau des Handbuchs 6
   1.2 Ziel und Handhabung 6
   1.3 Qualitätssicherung, Vergabe und Baugenehmigung 7
2. Der „Mondscheinweg“ 9
   2.1 Das städtebauliche Konzept 9
   2.2 Die Quartiere 9
   2.3 Der Bebauungsplan 10
   2.4 Die Qualitätsziele 10

TEIL B
GESTALTUNGSHANDBUCH

I. Rechtliche Vorgaben 12
II. Erläuterung der Fachbegriffe 13

3. Die Gebäudegruppen 23
4. Örtliche Bauvorschriften 46
   4.1 Gestaltung baulicher Anlagen 46
   4.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften 57
5. Freiflächen und Nebenanlagen auf privaten Grundstücken 59

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Städtebaulicher Rahmenplan zum B-Plan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“……..8
Abb. 2: Prinzipdarstellung Gebäude Begriffe 13
Abb. 3: Prinzipdarstellung Überbaubare Fläche/Baufenster 14
Abb. 4: Prinzipdarstellung Textliche Festsetzung Bezugspunkt 15
Abb. 5: Prinzipschnitt Textliche Festsetzung Bezugspunkt 16
Abb. 6: Prinzipschnitt Textliche Festsetzung maximale Gesamthöhe, Flachdach 17
Abb. 7: Prinzipschnitt Textl. Festsetzung max. Gesamthöhe, FD mit Staffelgeschoss 17
Abb. 8: Prinzipdarstellung - Definition Vorgarten/ Wohngarten 20
Abb. 9: Prinzipdarstellung - Definition Wohngarten bei Süd- und Westerschließung 20
Abb. 10: Gebäudegruppen im Bebauungsplan Nr.1.43 "Mondscheinweg".....23
Abb. 11: Prinzipschnitt abweichende Bauweise - Beispiel Kettenhaus 38
Abb. 12: Prinzipschnitt Flachdach Beispiel mit 3 Vollgeschossen.....44
Abb. 13: Prinzipdarstellung - Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten 45
Abb. 14: Prinzipschnitt - Abstand Firstoberkante von Nebendächern 46
Abb. 15: Beispiele Betondachsteine oder Tonziegel.....47
Abb. 16: Prinzipdarstellung - Zulässigkeit Solaranlagen auf geneigten Dächern 48
Abb. 17: Prinzipschnitt - Zulässigkeit Solaranlagen auf Flachdächern.....49
Abb. 18: Prinzipdarstellung - Abstand Solaranlagen auf Flachdächern, Draufsicht.....50
Abb. 19: Prinzipdarstellung - Zulässigkeit Sockelhöhe 51
Abb. 20: Beispiel zulässiges Ziegelmauerwerk.....52
Abb. 21: Prinzipdarstellung - 1/3 Regelung Fassadengestaltung.....53
Abb. 22: Prinzipdarstellung - 1/3 Regelung Fassadengestaltung.....54
Abb. 23: Prinzipdarstellung - Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche 56
Abb. 24: Prinzipschnitt - Einfriedungen in Vorgärten.....57
Abb. 25: Prinzipdarstellung - Anordnung von Garagen und Carports.....58
Abb. 26: Prinzipdarstellung - Pflanzgebot für Vorgärten 60

Hinweis: Alle dargestellten Fotos und Abbildungen wurden, wenn nicht anders mit Quellenangaben vermerkt, durch das Planungsbüro Tischmann Loh erstellt. Hierbei handelt es sich um beispielhafte Darstellungen, die zu einem besseren Verständnis der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie der rechtlichen Vorgaben verhelfen sollen.

VORWORT

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger,
Sehr geehrte Damen und Herren,

eine zukunftsorientierte Entwicklung der Stadt Drensteinfurt liegt nicht nur Ihnen, sondern auch ganz besonders mir als Bürgermeister am Herzen!

In den letzten Jahrzehnten hat unsere Stadt aufgrund der attraktiven Lage im grünen Umfeld der Oberzentren Münster und Hamm immer mehr an Bedeutung gewonnen!

Um den erhöhten Bedarf an Wohnraum decken zu können, müssen auch weiterhin neue Wohngebiete entwickelt werden. Der Schwerpunkt wird dabei auf innenstadtnahen Flächen liegen. Diese Entwicklung schließt nicht nur die Entstehung von Neubaugebieten auf der grünen Wiese, sondern auch die Nutzung innerstädtischer Nachverdichtungspotenziale ein. Mit dem Neubaugebiet am Mondscheinweg schaffen wir ein neues Quartier in der Stadt, welches nicht nur die notwendige Infrastruktur miteinbinden, sondern gleichzeitig auch zum Verweilen einladen soll. Das städtebauliche Konzept sieht es vor, unterschiedliche Wohnformen und Haustypen einzubringen, sodass ein möglichst lebhaftes Quartier entsteht. Lebhaft vor allem in dem Sinne, dass man gerne dort wohnt und hinsichtlich der Freiraumgestaltung sowohl die Bedarfe junger Familien als auch älterer Bevölkerungsgruppen berücksichtigt.

Dieses städtebauliche Konzept wird in den kommenden Jahren Realität. Um ein harmonisches Gesamtbild zu erzielen, müssen bei der Gestaltung bestimmte Spielregeln eingehalten werden. Aus diesem Grund haben wir in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Tischmann/Loh dieses Gestaltungshandbuch erarbeitet. Dieses erläutert die Festsetzungen/Gestaltungsthemen des Bebauungsplans u.a. bezüglich Fassaden- und Vorgartengestaltung und beschreibt ergänzende Empfehlungen.

Ich freue mich, wenn Sie die qualitätsvolle Gestaltung des Baugebietes aktiv begleiten und mithelfen, den Mondscheinweg zu einem weiteren attraktiven Quartier von Drensteinfurt zu entwickeln.

Allen Bauwilligen, Architektinnen und Architekten wünsche ich bei ihren Baumaßnahmen gutes Gelingen.

Carsten Grawunder, Bürgermeister

Teil A
EINFÜHRUNG

1. Sinn und Zweck des Gestaltungshandbuchs
1.1 Zum Aufbau des Handbuchs

Das Gestaltungshandbuch gliedert sich in zwei Teile: **Teil A + Teil B**

Teil A stellt nicht nur den Sinn und Zweck des Gestaltungshandbuchs dar, sondern erläutert auch die Grundzüge des städtebaulichen Konzepts sowie des Bebauungsplans für das Plangebiet am „Mondscheinweg". Das Gestaltungshandbuch hat die Aufgabe, die Bebauungsplanfestsetzungen anschaulich zu erläutern und die damit verbundenen Gestaltungsthemen für die örtliche Bebauung der privaten Grundstücke bildhaft darzustellen. Dabei sollen die einzelnen im Bebauungsplan festgelegten Gestaltungselemente inhaltsbezogen vorgestellt werden. Das Gestaltungshandbuch hat einen informellen Charakter, was bedeutet, dass es keine Rechtsverbindlichkeit entfaltet. Die dargestellten Abbildungen dienen insoweit nur als empfehlende Orientierungshilfe.

Teil B erläutert die einzelnen Festsetzungen/Gestaltungsthemen anhand von Texten, Grafiken und Bildern. Sowohl die unterschiedlichen Gebäude(gruppen) und Bautypen als auch die möglichen Dachformen werden detailliert dargestellt. Des Weiteren werden die Vorgaben für die Gestaltung der Freiflächen und Nebenanlagen erklärt. Hierbei wird das Ziel verfolgt wichtige Fachbegriffe aus Architektur und Stadtplanung ausführlich zu definieren, um auch nicht sachkundigen Bürgerinnen und Bürgern das Verständnis zu erleichtern.

Methodik

Auf den folgenden Seiten befinden sich immer wieder blau hinterlegte Kästen. Diese geben losgelöst von den inhaltlichen Erläuterungen der Festsetzungen des Bebauungsplans wichtige Hinweise, Tipps und Empfehlungen zur weiteren Planung.

1.2 Ziel und Handhabung

Für den Standort Drensteinfurt wird auch in den kommenden Jahren ein fortlaufendes Wachstum vorausgesagt. Aus diesen Grund sollen nicht nur die örtlichen Nachverdichtungspotenziale genutzt, sondern auch weiterhin neue Wohngebiete entwickelt werden. Mit dem Baugebiet am „Mondscheinweg" möchte die Stadt Drensteinfurt ein zeitgemäßes sowie qualitativ hochwertiges klimaneutrales Stadtquartier in räumlicher Nähe zum zentralen Ortskern umsetzen. Das Gebiet umfasst dabei mit ca. 16,77 ha einen sehr großflächigen Teilbereich, der in zwei Bauabschnitten umgesetzt werden soll. Im Jahr 2019 wurde für das Plangebiet ein städtebaulicher Entwurf von dem Planungsbüro Tischmann Loh aus Rheda-Wiedenbrück erstellt. Dieser Entwurf liefert heute die Grundlage für alle weiteren Planungen im Rahmen des Baugebietes.

Die Rechtskraft des Bebauungsplans stellt die wichtigste planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des „Mondscheinwegs" dar. Der Bebauungsplan enthält bereits konkrete Festsetzungen zur Kubatur der Gebäude in den einzelnen Teilbereichen (mit WA1-9* gekennzeichnet), allerdings nur wenig Hinweise zur gestalterischen Umsetzung. Das hier vorliegende Gestaltungshandbuch erläutert die Festsetzungen des Bebauungsplans, formuliert ergänzende Empfehlungen und soll vor allem durch die Bebilderung zu einem höheren Verständnis beitragen. Darüber hinaus soll dieser Leitfaden die Bauberatung unterstützen, aber auch den

Dialog zwischen Bauwilligen, Investoren, Architekten und der Stadt maßgeblich fördern. Das Handbuch gilt somit als Instrument, um von Beginn an einem gemeinsamen Architekturverständnis zu arbeiten.

Das Gestaltungshandbuch ist im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht rechtsverbindlich und hat nur einen empfehlenden Orientierungscharakter!

1.3 Qualitätssicherung, Vergabe und Baugenehmigung

Die Stadt Drensteinfurt legt im gesamten Verfahren zur Entwicklung des Baugebietes großen Wert auf eine hochwertige Gestaltung sowie klimaneutrale Bebauung. Um diese Anforderungen zu sichern, ist ein Vergabekonzept entwickelt worden. Hierzu wurden im Vorfeld gezielt Kriterien festgelegt, die je nach Baustandard oder klimaneutralen Maßnahmen gewisse Nachlässe auf den Grundstückspreis gewähren.

Der Weg vom Bauinteresse bis zum fertigen Gebäude umfasst in der Regel folgende Schritte:

Grundstücksvergabe

Die Zuteilung der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Kettenhäuser erfolgt nach dem Gesamtvergabekonzept der Stadt Drensteinfurt. Die Bewerbung auf einzelne Grundstücke wird über das Vermarktungsportal „baupilot“ über die städtische Homepage der Stadt Drensteinfurt abgewickelt.

Die Vergabe der Mehrfamilienhäuser erfolgt hingegen über eine Konzeptvergabe. Hierfür wurden im Vorfeld die Anforderungen an jedes einzelne Objekt mit Hilfe eines Kriterienkatalogs formuliert.

Bauantrag und Genehmigung

Nach erfolgter Zuteilung des Grundstücks reicht der neue Grundstückseigentümer/die neue Grundstückseigentümerin die Bauantragsunterlagen beim zuständigen Kreisbauamt in Warendorf ein. Das Kreisbauamt beteiligt dann die Stadt Drensteinfurt mit der Aufforderung zur Erstellung einer Stellungnahme zum geplanten Vorhaben sowie ggf. der Herstellung des gemeindlichen Einvernehmens. Zur Verfahrensbeschleunigung kann dem Fachbereich 2 – Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt auch vorab ein Exemplar der Unterlagen zugeschickt werden. Dadurch kann die Stadt bereits parallel zum Kreisbauamt ihre Prüfschritte vornehmen. Grundsätzlich beginnt mit Eingang der Aufforderung zur Stellungnahme bei der Stadt Drensteinfurt eine Frist von vier Wochen, in der die Antragsunterlagen bearbeitet und geprüft werden müssen. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage führt dies zu einer Baugenehmigung bzw. zur Anwendung des genehmigungsfreien Verfahrens.

Abb. 1: Städtebaulicher Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 1.43 „Mondscheinweg“

2. Der „Mondscheinweg“

2.1 Das städtebauliche Konzept

Das Plangebiet „Mondscheinweg“ umfasst eine Fläche von ca. 16,77 ha und liegt am westlichen Siedlungsrand der Kernstadt von Drensteinfurt. Das Gebiet wir derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker und untergeordnet als Grünfläche genutzt. Vorgesehen ist eine Bebauung mit dichteren Strukturen entlang der übergeordneten Konrad-Adenauer-Straße (K21), der geplanten Sammelstraße sowie der drei übergeordneten öffentlichen Freiräume in Ost-West-Richtung. Diese sollen u.a. mittels bedarfsgerechten Mehrfamilienhäusern, Hausgruppen und der geplanten KITA städtebaulich akzentuiert werden.

Entlang der Kreisstraße (K21) übernehmen die Bauten zudem eine gewisse Abschirmfunktion für den Straßenverkehrslärm. In Richtung Norden, Westen sowie Süden sollen kleinteiligere Ein- oder Zweifamilienhäuser den Übergang zur angrenzenden Nachbarschaft und offenen Landschaft adäquat sicherstellen. Die Bebauung wird jeweils gruppenweise in den kleineren **Teilquartieren** entwickelt. Im nördlichen Plangebiet direkt angrenzend an den geplanten KITA-Standort ist zudem eine Fläche für ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung vorgesehen.

Im Plangebiet ist eine Bebauung mit ein bis zwei Vollgeschossen sowie bei den dichteren Strukturen zwei Vollgeschosse mit „Staffelgeschoss“ und bei Mehrfamilienhäusern drei Vollgeschosse geplant. Als Dachformen sind i. W. das Sattel- und Flachdach festgesetzt, wodurch eine aufeinander abgestimmte Dachlandschaft entstehen soll.

Entlang der **Plangebietsränder** sollen unterschiedliche „grüne Bereiche“ eine qualitativ hochwertige Einbindung im Übergang zum freien Landschaftsraum und den bestehenden Nachbarschaften gewährleisten. Entlang der Westseite ist diesbezüglich eine klassische **Ortsrandeingrünung** mit Wegeverbindungen geplant. An der Süd- und Nordgrenze sollen der Graben und die bestehenden **Gehölz- und Heckenstrukturen** planungsrechtlich gesichert werden. Im Osten sollen primär **private Gärten** einen adäquaten Übergang sichern. Zudem sollen entlang der Kreisstraße grüne **Eingangsbereiche** geschaffen werden. Die Zufahrtssituationen ins Plangebiet werden durch Baumpflanzungen zusätzlich akzentuiert.

Im westlichen Randbereich soll für den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser ein zentrales neues **Regenwasserrückhaltebecken** geschaffen werden. Ergänzend soll Niederschlagswasser von Teilflächen auch über den bestehenden Töllergraben abgeleitet werden.

2.2 Die Quartiere

Das Plangebiet ist in kleinere Teilquartiere unterteilt. Dabei wird die jeweilige Bebauung gruppenweise entwickelt. Kennzeichnend sind für diese Quartierssituationen im Wesentlichen die zentral gelegenen Quartiersplätze sowie die kleineren Erschließungsringe, die auch für eine städtebauliche Abgrenzung sorgen.

2.3 Der Bebauungsplan

Die Stadt Drensteinfurt verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.43 „Mondscheinweg“ das Ziel, der hohen Nachfrage nach Wohnraum und nach Wohnbaugrundstücken gerecht zu werden. Gründe für die derzeit steigende Nachfrage werden in der sehr hohen Attraktivität des Raums Hamm/Münster und in der hervorragenden Lage der Stadt Drensteinfurt zwischen diesen Oberzentren mit direktem Bahnanschluss gesehen. Nachgefragt werden in Drensteinfurt insbesondere familienbezogene **Einzel- und Doppelhäuser**, aber auch dichtere Wohnformen wie beispielsweise **Hausgruppen** als preiswertere „Einstiegsimmobilien“ und Geschosswohnungsbauten in Form kleinerer **Mehrfamilienhäuser** in gut erschlossener, möglichst innenstadtnaher Lage.

In einem Bebauungsplan werden alle zwingenden Festsetzungen zur Bebauung in Plan- und Textform festgehalten. Er enthält konkrete Aussagen zur Anordnung der Erschließung, der Freiflächen sowie der Nutzungen und legt fest, wo und wie gebaut werden darf. Alle gestalterischen Festsetzungen, die private BauherrInnen betreffen, werden in diesem Gestaltungshandbuch erläutert. Die in dem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmaße und weiteren Festsetzungen werden bedarfsorientiert aus der ortsüblichen Siedlungsstruktur und aus der Nachbarschaft abgeleitet. Planungsziel ist, aufgrund der Rahmenbedingungen, eine Bebauung v.a. mit ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, zwei- bis zweieinhalbgechossigen Reihen-/Kettenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen. Das gesamte Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und dient gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.V.m. § 1 (3) BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

2.4 Die Qualitätsziele

Mit der Umsetzung des Plangebiets „Mondscheinweg“ soll ein nachhaltiges klimaneutrales Wohnquartier von überdurchschnittlicher Qualität entwickelt werden. Bereits während des gesamten Planungsprozesses wurden dabei grundlegende Ziele verfolgt, die nun zur Umsetzung kommen sollen:

Städtebau und Architektur

- ✓ Tragfähiges städtebauliches Konzept mit klarer räumlicher Struktur und grüner Mitte als räumliche Gliederung
- ✓ Moderne und hochwertige Architektursprache
- ✓ Einheit in Architektur und Freiraumgestaltung
- ✓ Erkennbare Unterteilung in Teilquartiere mit unterschiedlichen Gestaltungsvorgaben

Nutzungsmischung

- ✓ Errichtung einer KITA im zentralen Bereich
- ✓ Mischung verschiedener Nutzungen in der Nähe der zentralen Quartiersplätze
- ✓ Mischung verschiedener Wohntypen vom Einfamilienhaus bis zur Mietwohnung zur Bedienung eines breiten Nachfragespektrums
- ✓ Bereitstellung von Wohnungen im geförderten Wohnungsbau sowie inklusives Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf

Mobilität und Umwelt

- ✓ Gute ÖPNV-Anbindung an Innenstadt und Nachbarquartiere durch eine zusätzliche Bushaltestelle in der Nähe des geplanten Kreisverkehrs
- ✓ Reduzierung des Verkehrs durch kurze Wege (Verkehrsberuhigung)
- ✓ Mindeststandards bei Energieeffizienz für das Gesamtquartier
- ✓ Umweltfreundliche Versorgung durch ein Nahwärmenetz
- ✓ E-Mobilität durch Ladestationen im öffentlichen Parkraum
- ✓ Attraktivität für Radfahrer durch gute Fahrradanbindungen und intelligenter Wegeführung

Klimaschutzkonzept

Für das gesamte Plangebiet „Mondscheinweg“ ist in Zusammenarbeit mit den Büros GERTEC aus Essen und AHU aus Aachen ein Klimaschutzkonzept erarbeitet worden. Das Klimaschutzkonzept trägt den durch den Klimawandel heute bereits verursachten sowie künftig noch eintretenden klimatischen Herausforderungen Rechnung. Das Konzept dient dabei der Schaffung klimaresistenter wie auch klimaresilienter Strukturen und soll dazu beitragen, dass auch in 50 Jahren und darüber hinaus ein (unter klimatischen Gesichtspunkten) lebenswertes Baugebiet am „Mondscheinweg“ besteht.

Gestalterische und städtebauliche Anforderung

- ✓ Entwicklung eines gesamtheitlichen Architektur- und Gestaltungsansatzes
- ✓ Einheitliches Material- und Farbkonzept
- ✓ Funktionale und gestalterische Einbindung von technisch-energetischen Elementen und Nebenanlagen
- ✓ Einheitliche Gestaltung von Einfriedungen im Übergang vom privaten Gartenbereich zum öffentlichen Raum
- ✓ Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und Infrastruktureinrichtungen

Hohe energetische Anforderungen

- ✓ Reduzierung des Energiebedarfs der Gebäude/Anforderungen an die Gebäudehülle gem. dem Energieeffizienzhausstandard KfW 55
- ✓ Mindestanforderung an Photovoltaik je Gebäude 1 kW Leistung
- ✓ Anschlusszwang an ein Nahwärmenetz, falls vorhanden

Teil B
GESTALTUNGSHANDBUCH

I. Rechtliche Vorgaben

Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) definiert die wichtigsten stadtplanerischen Instrumente, die den Kommunen für deren räumliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Der Bebauungsplan Nr. 1.43 "Mondscheinweg" wurde auf Grundlage der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) erarbeitet.

Baunutzungsverordnung

Die **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** bestimmt in Deutschland insbesondere die möglichen Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Bauleitplänen. Aufgrund der Verordnungsermächtigung des § 9a BauGB sind die Städte und Gemeinden bei der Bauleitplanung an die Bestimmungen der Baunutzungsverordnung gebunden, können also grundsätzlich nur die Festsetzungen treffen, die die Baunutzungsverordnung zulässt.

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (NRW)

Die **Bauordnung NRW (BauO NRW)** ist die Landesbauordnung des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. Die Landesbauordnung ist der wichtigste Bestandteil des öffentlichen Baurechts in NRW. Sie wird durch zugehörige Erlasse, Durchführungsbestimmungen sowie technische Baubestimmungen und bauaufsichtlich eingeführte Normen ergänzt.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (NRW)

Die **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** bildet die verfassungsrechtliche Grundlage für das Verwaltungshandeln der Kommunen in Nordrhein-Westfalen.

Bebauungsplan

Durch einen Bebauungsplan schafft die Gemeinde innerhalb seines Geltungsbereichs ein räumlich begrenztes öffentliches Recht zur Verwirklichung ihrer Zielvorstellungen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung. Der Bebauungsplan regelt Art und Maß der Bebaubarkeit einzelner Grundstücke. Seine möglichen Inhalte werden durch das Baugesetzbuch (BauGB) bestimmt. Der Bebauungsplan wird von den Kommunen als Satzung beschlossen. Er entfaltet mit Inkrafttreten unmittelbare Rechtswirkung und enthält somit für die Bürgerinnen und Bürger und für die Baubehörde verbindliche Festsetzungen. Die Satzung besteht aus einem oder mehreren Plänen, in denen die Festsetzungen zeichnerisch dargestellt sind, den ergänzenden textlichen Festsetzungen und einer ausführlichen schriftlichen Begründung.

II. Erläuterung der Fachbegriffe

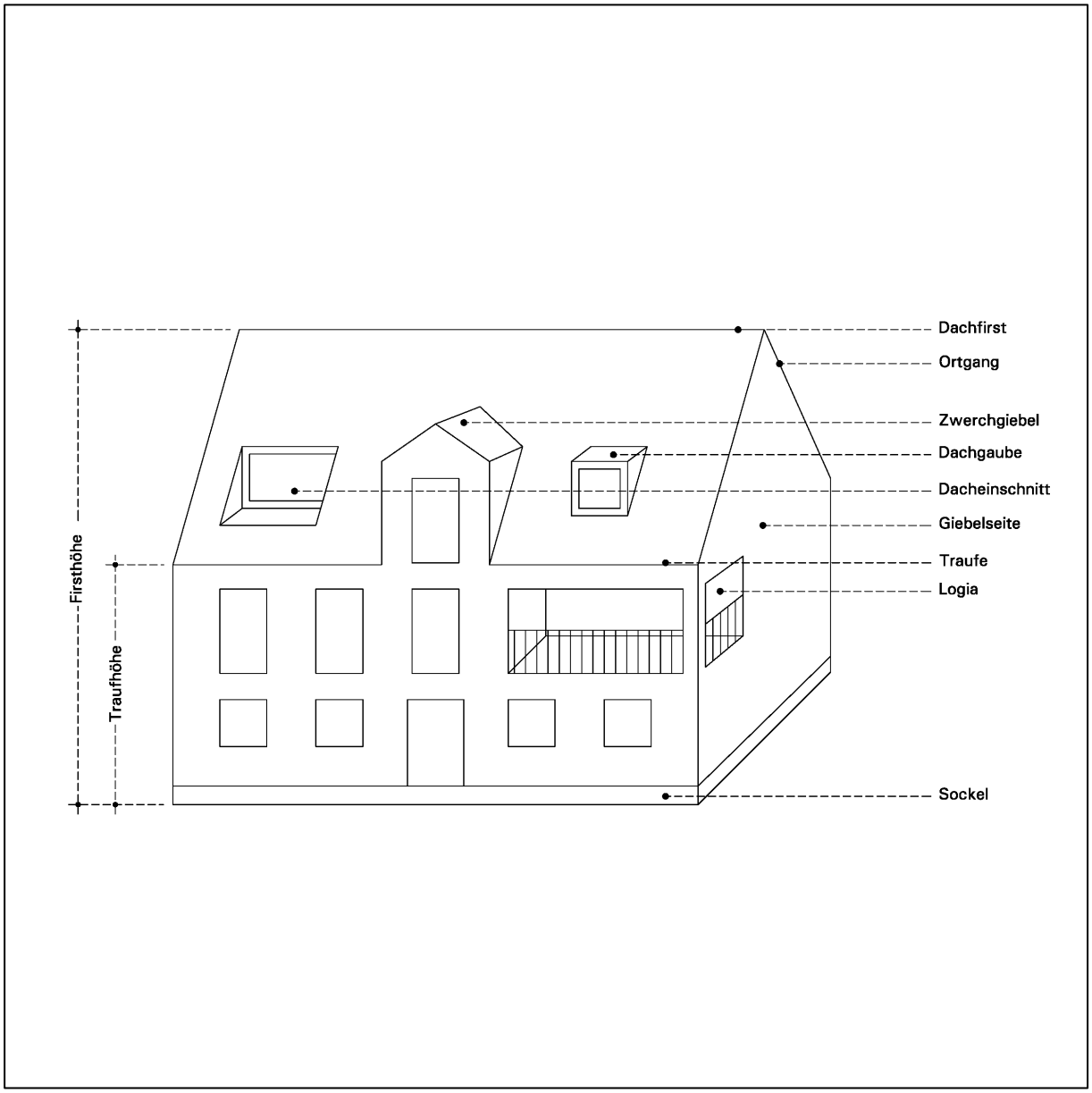


Abb. 2: Prinzipdarstellung Gebäude Begriffe

Grundflächenzahl

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche der Grundstücksfläche bebaut werden darf. Maßgebend für die Berechnung ist die Größe des Grundstücks. Die zulässige Grundflächenzahl je Nutzungsart ist im § 19 BauNVO festgesetzt.

Beispielrechnung:

Grundstück	1.000 m²	
GRZ	0,4	
Rechnung	Grundstück	x GRZ = zulässige Grundfläche
	1.000	x 0,4 = 400

Es dürfen 400 m² des Grundstücks überbaut werden.

Gemäß § 19(4) BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Überbaubare Grundstücksfläche / Baufenster

Die überbaubare Grundstücksfläche (auch Baufenster oder Baufeld genannt) ist derjenige Teil eines Baugrundstücks, auf welchem entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung der jeweiligen bauordnungsrechtlichen Vorschriften ein Gebäude errichtet werden darf. Gesetzesgrundlage für die überbaubare Fläche ist § 23 BauNVO.

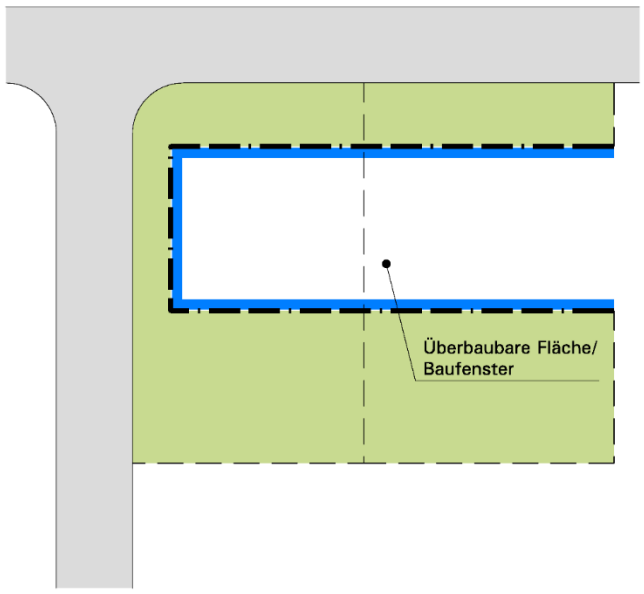


Abb. 3: Prinzipdarstellung Überbaubare Fläche/Baufenster

Vollgeschoss

Die Definition eines Vollgeschosses wird durch die jeweilige Landesbauordnung (hier BauO NRW) bestimmt. Gemäß § 2(6) BauO NRW ist ein Vollgeschoss ein oberirdisches Geschoss mit einer lichten Höhe von mindestens 2,30 m. Ein Geschoss ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es die genannte Höhe über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. In der Bauleitplanung kann die Anzahl an Vollgeschossen sowohl als Mindest- oder Höchstmaß als auch als zwingende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Bezugspunkt

Zur eindeutigen Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe wird der Bezugspunkt definiert. Die **Bezugshöhe je Baugrundstück** wird im Bebauungsplan Nr. 1.43 "Mondscheinweg" wie folgt definiert: Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (Oberkante fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

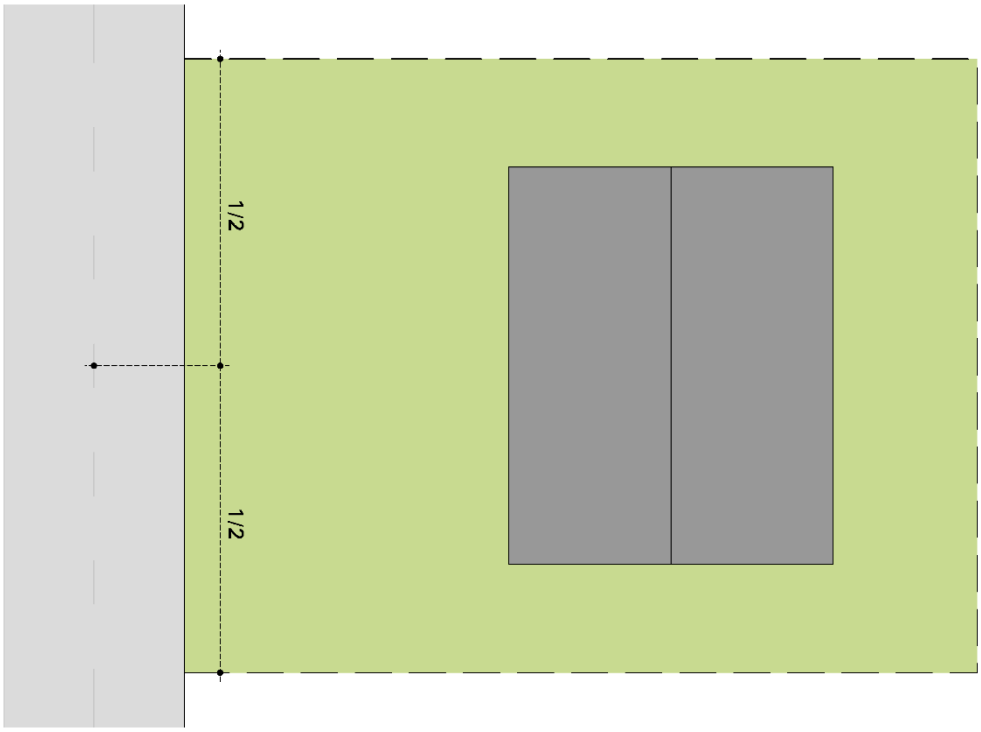


Abb. 4: Prinzipdarstellung Textliche Festsetzung Bezugspunkt

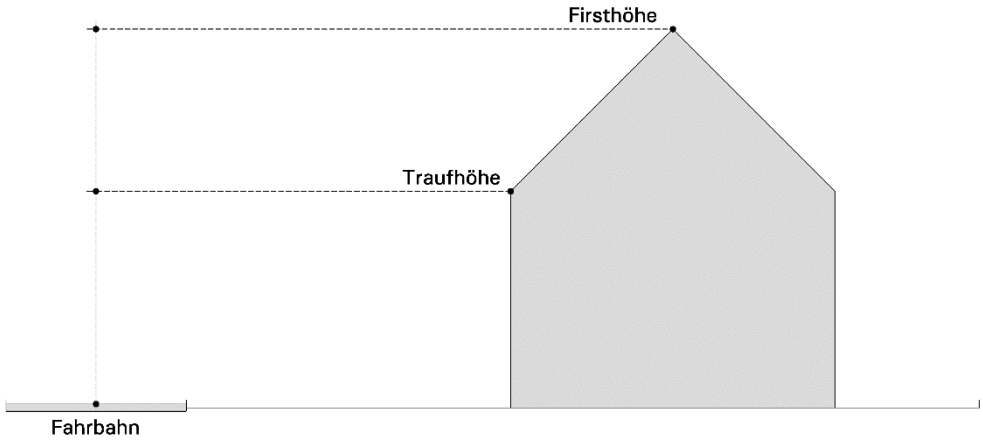


Abb. 5: Prinzipschnitt Textliche Festsetzung Bezugspunkt

Grundlage für die Höhenermittlung: Erschließungsplanung mit Straßenendausbauhöhen; einsehbar beim Fachbereich 2 Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten.

Traufhöhe (bei geneigten Dächern)

Die Traufhöhe ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die zulässige maximale Traufhöhe in Meter je Baugrundstück ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte.

First- oder Gesamthöhe

Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden mit einem geneigten Dach die Oberkante First (Sattel-, Walmdach) respektive die Oberkante Firstpunkt (Zeltdach).

Bei Flachdächern ist es der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand beziehungsweise bei zurückgesetzten obersten Geschossen die Oberkante Attika des Dachaufbaus des obersten Geschosses. Die maximal zulässige First- oder Gesamthöhe je Baugrundstück ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte.

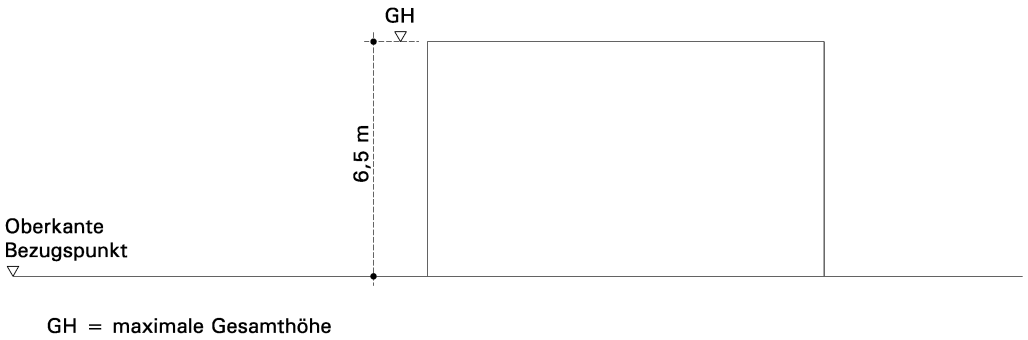


Abb. 6: Prinzipschnitt Textliche Festsetzung maximale Gesamthöhe, Flachdach

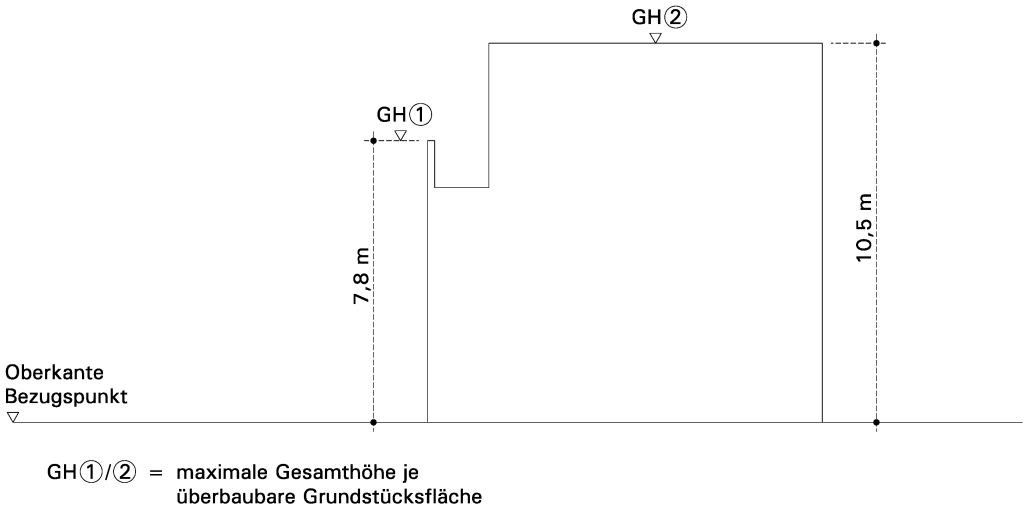
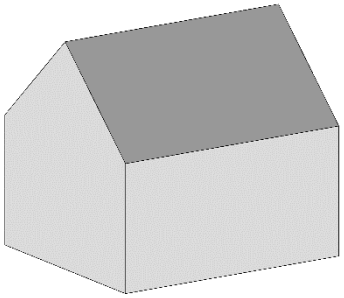


Abb. 7: Prinzipschnitt Textliche Festsetzung maximale Gesamthöhe, Flachdach mit Staffelgeschoss

Dachformen

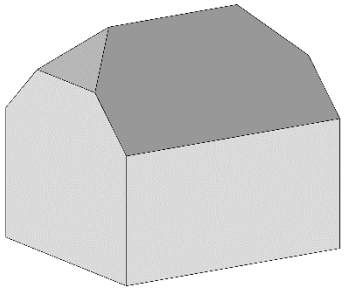
Satteldach (SD)

Das Satteldach ist eine klassische und regionaltypische Dachform. Es besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die sich an einer waagerechten Kante (First) treffen. Dabei kann durch die Variation des Dachwinkels die Optik verändert werden.



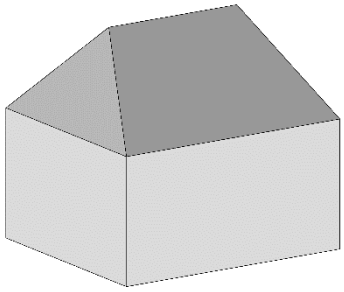
Krüppelwalmdach (KWD)

Das Krüppelwalmdach gilt als Unterform des Satteldachs. Der Giebel bleibt - wie beim Satteldach - erkennbar, die Seitenwände des Hauses sind jedoch durch die abgeschrägte Dachfläche bestimmt.



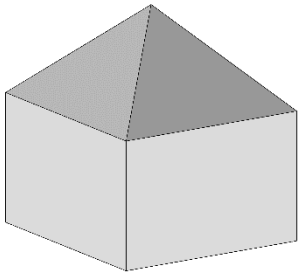
Walmdach (WD)

Ein Walmdach zeichnet sich dadurch aus, dass es nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen hat. Dabei wird die dreieckige Dachfläche über der Giebelseite auch „Walm“ genannt.



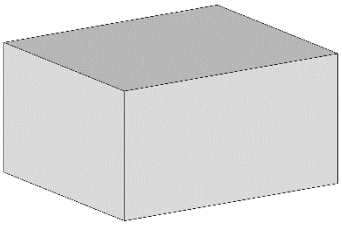
Zeltdach (ZD)

Zeltdach nennt sich eine Dachform, bei der mindestens drei, meistens aber vier Dachflächen gegeneinander geneigt sind und in der Spitze des Daches zusammentreffen.



Flachdach (FD)

Als Flachdach gilt ein Dach, dessen Dachneigung kleiner als 5° ist, wobei eine Mindestneigung von ca. 1-3 Grad empfohlen wird, damit das Regenwasser ablaufen kann. Flachdächer eignen sich besonders für die Umsetzung von Dachbegrünung.



Vorgarten

Der Vorgarten (VG) ist der nicht überbaubare bzw. nicht überbaute Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen. Er stellt einen halböffentlichen Übergangsbereich entlang der vorderen Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen dar. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Wohngärten / Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd/Westerschließung fallen im vorliegenden Fall des Bebauungsplans Nr. 1.43 ausdrücklich nicht hierunter.

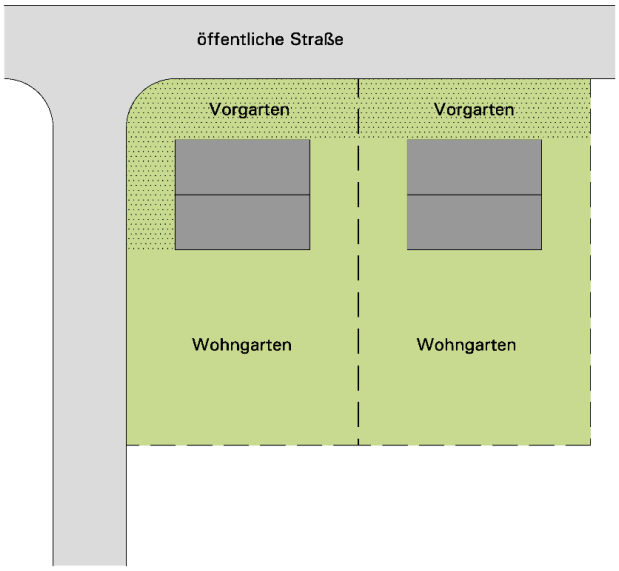


Abb. 8: Prinzipdarstellung - Definition Vorgarten/ Wohngarten

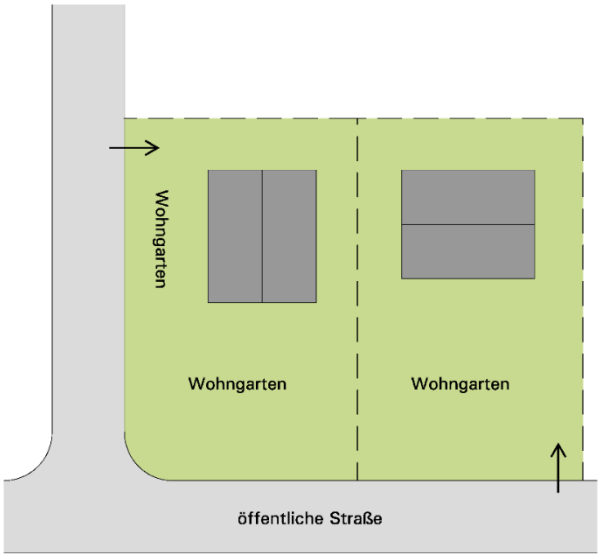
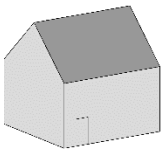


Abb. 9: Prinzipdarstellung - Definition Wohngarten bei Süd- und Westerschließung

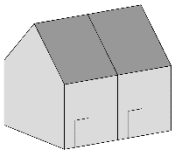
Einzelhaus

Ein Einzelhaus ist ein zu allen Seiten freistehendes Gebäude. Einzuhalten sind die allseitig notwendigen Grenzabstände zu den Nachbarsgrundstücken. Dessen Tiefen (Abstandsflächen) definiert die Landesbauordnung NRW (BauO NRW). Ein Einzelhaus kann dabei sowohl ein klassisches freistehendes Einfamilienhaus als auch ein freistehendes Mehrfamilienhaus sein. Die Definition des Einzelhauses ist unabhängig davon, in welcher Form (Mietshaus, Ferienhaus, Wohneigentum) das Haus genutzt wird. Es ist dadurch gekennzeichnet, dass es sich auf einem Grundstück befindet. Die Anzahl der Wohnungen oder Hauseingänge ist dabei zu vernachlässigen. Gemäß § 22 BauNVO kann die zu erreichende Bauweise sowie Gebäudeform im Bebauungsplan festgesetzt werden.



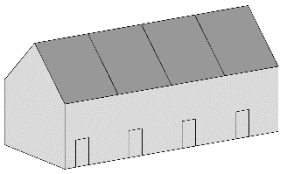
Doppelhaus

Ein Doppelhaus sind zwei an einer (seitlichen) Nachbargrenze aneinandergebaute, im Übrigen jedoch freistehende (Wohn-) Häuser. Es erstreckt sich über zwei eigenständige Grundstücke. Ein Doppelhaus besteht aus zwei Gebäuden die derart zusammengebaut sind, dass sie einen Gesamtbaukörper bilden, dabei müssen sie jedoch nicht zwingend Deckungsgleich an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Gemäß § 22 BauNVO kann die zu erreichende Bauweise sowie Gebäudeform im Bebauungsplan festgesetzt werden.



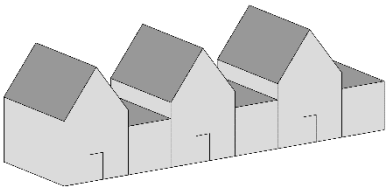
Hausgruppen - Reihenhaus

Als Hausgruppen werden mindestens drei, auf mehreren eigenständigen Grundstücken, ohne Grenzabstand aneinandergebaute (Wohn-) Häuser von höchstens 50 m Gesamtlänge bezeichnet. Die beiden Kopfhäuser (auch Reihenendhaus) müssen dabei den einseitigen Grenzabstand einhalten. Die einzelnen Häuser können auch gegeneinander versetzt oder gestaffelt angeordnet werden, ohne dass der Hausgruppencharakter entfällt. Gemäß § 22 BauNVO kann die zu erreichende Bauweise sowie Gebäudeform im Bebauungsplan festgesetzt werden.



Hausgruppen - Kettenhaus

Auch Kettenhäuser zählen zu den Hausgruppen. Kettenhäuser sind aneinandergereihte, deutlich erkennbare (Wohn-) Häuser mit kleineren/niedrigeren Zwischenteilen beispielsweise aus Garagen, Neben- oder Wohnräumen. Im Vergleich zur klassischen Hausgruppe entsteht eine stärkere horizontale und vertikale Gliederung. Durch diese Anordnung ergibt sich für die Obergeschosse ein Grenzabstand, die Erdgeschosse werden jedoch ohne Grenzabstand errichtet.



Nebenanlagen

Nebenanlagen dienen dem Nutzungszweck eines im Baugebiet liegenden Grundstücks und dürfen der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen. Sie sind bauliche Anlagen, die räumlich-funktional einer Hauptnutzung und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind; sie sollen größenmäßig untergeordnet sein. Die Zulässigkeit der Nebenanlagen und Einrichtungen kann im Bebauungsplan eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.

Zu den Nebenanlagen in einem Allgemeinen Wohngebiet zählen beispielsweise:

Geräteschuppen, Gartenlauben, Gewächshäuser, Müllboxen, selbständige Terrassenüberdachungen, Einfriedungen oder Swimming Pools. Diese dienen dem Wohnhaus, welches die Hauptanlage darstellt und wiedersprechen grundsätzlich nicht dem Gebietscharakter.

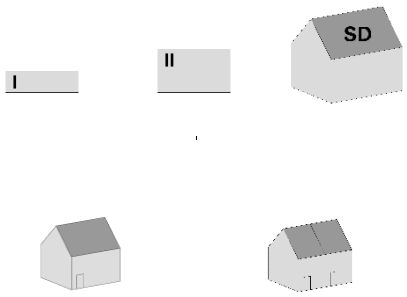
Hinweis: Wintergärten zählen ausdrücklich nicht als Nebenanlagen, sondern stellen eine Erweiterung des Hauptgebäudes dar und können somit nur innerhalb des Baufensters realisiert werden. Bei einem Wintergarten handelt es sich nicht um eine Erweiterung der Gebäudehülle, sondern um einen verglasten, unbeheizten Anbau.

.

3. Die Gebäudegruppen

Abb. 10: Gebäudegruppen im Bebauungsplan Nr.1.43 "Mondscheinweg"

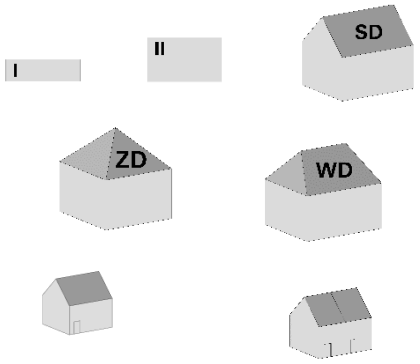
WA 1



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
II	▪ Es sind ein bis maximal zwei Vollgeschosse möglich.
THmax. 4,5 m	▪ Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Traufhöhe ist möglich. ▪ Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,5 m kann für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegende Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 6,5 m überschritten werden.
FHmax. 9,5 m	▪ Die Firsthöhe darf maximal 9,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Firsthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50 % (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich.
2 Wo	▪ Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. ▪ Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit (bspw. zu Pflegezwecken) zugelassen werden. Wann eine solche Ausnahme greift, ist mit dem Fachbereich 2 der Stadt Drensteinfurt abzustimmen.
ED	▪ Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. ▪ Eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden.

SD 38°-45°	▪ Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°-45° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

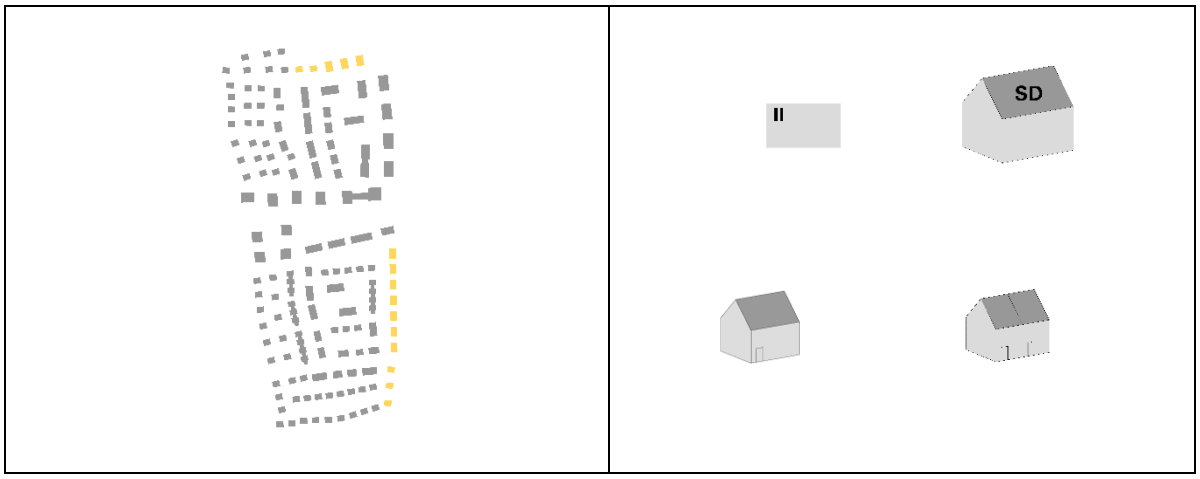
WA 2



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
II	▪ Es sind ein bis maximal zwei Vollgeschosse möglich.
THmax. 4,5 m	▪ Die Traufhöhe darf maximal 4,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Traufhöhe ist möglich. ▪ Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,5 m kann für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegende Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 6,5 m überschritten werden.
FHmax. 9,5 m	▪ Die Firsthöhe darf maximal 9,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Firsthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50% (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich.
2 Wo	▪ Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. ▪ Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit (bspw. zu Pflegezwecken) zugelassen werden. Wann eine solche Ausnahme greift, ist mit dem Fachbereich 2 der Stadt Drensteinfurt abzustimmen.
ED	▪ Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. ▪ Eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden.

SD/WD/ZD **25°-45°**	▪ Es sind Satteldächer, Walmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

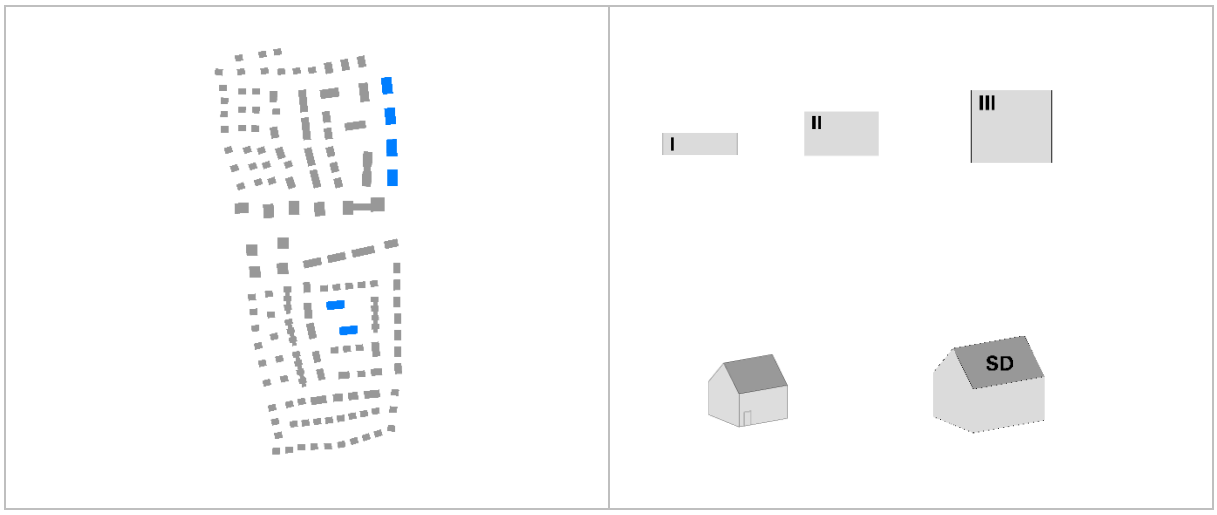
WA 3



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
II	▪ Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.
THmax. 6,5 m	▪ Die Traufhöhe darf maximal 6,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Traufhöhe ist möglich.
FHmax. 10,5 m	▪ Die Firsthöhe darf maximal 10,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Firsthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50% (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich
2 Wo	▪ Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/ zulässig ▪ Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit (bspw. zu Pflegezwecken) zugelassen werden. Wann eine solche Ausnahme greift, ist mit dem Fachbereich 2 der Stadt Drensteinfurt abzustimmen.
ED	▪ Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. ▪ Eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden.

SD 25°-45°	▪ Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

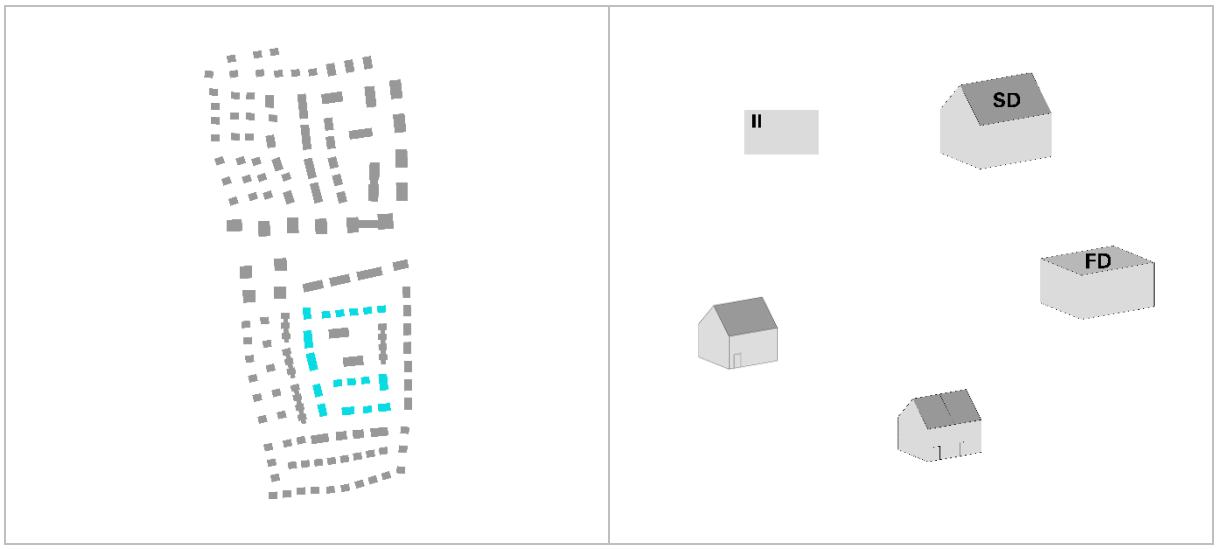
WA 4



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
III	▪ Es sind ein bis maximal drei Vollgeschosse möglich.
THmax. 7,5 m	▪ Die Traufhöhe darf maximal 7,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Traufhöhe ist möglich.
FHmax. 12,0 m	▪ Die Firsthöhe darf maximal 12,0 m betragen. ▪ Eine niedrigere Firsthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50% (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich. ▪ Die höchstzulässige GRZ 0,6 (GRZ 0,4 inkl. 50 %) durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten darf bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,7 überschritten werden.
Wo	▪ Die maximal zulässige Anzahl Wohnungen je Wohngebäude ist im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Die diesbezügliche Verträglichkeit respektive Anzahl ist im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen / zu klären.
E	▪ Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. ▪ Eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden

SD 25°-45°	▪ Es sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

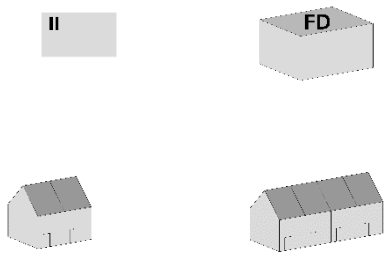
WA 5



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
II	▪ Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.
THmax. 6,5 m	▪ Die Traufhöhe darf maximal 6,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Traufhöhe ist möglich.
FHmax. 10,5 m	▪ Die Firsthöhe darf maximal 10,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Firsthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
GHmax. 6,5 m	▪ Die Gesamthöhe bei Hauptgebäuden mit Fachdächern darf maximal 6,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Gesamthöhe ist möglich. ▪ Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50% (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich.
2 Wo	▪ Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

	▪ Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit (bspw. zu Pflegezwecken) zugelassen werden. Wann eine solche Ausnahme greift, ist mit dem Fachbereich 2 der Stadt Drensteinfurt abzustimmen.
ED	▪ Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. ▪ eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden.
SD 25°-45° **FDmax. 5°**	▪ Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° zulässig. ▪ Es sind Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

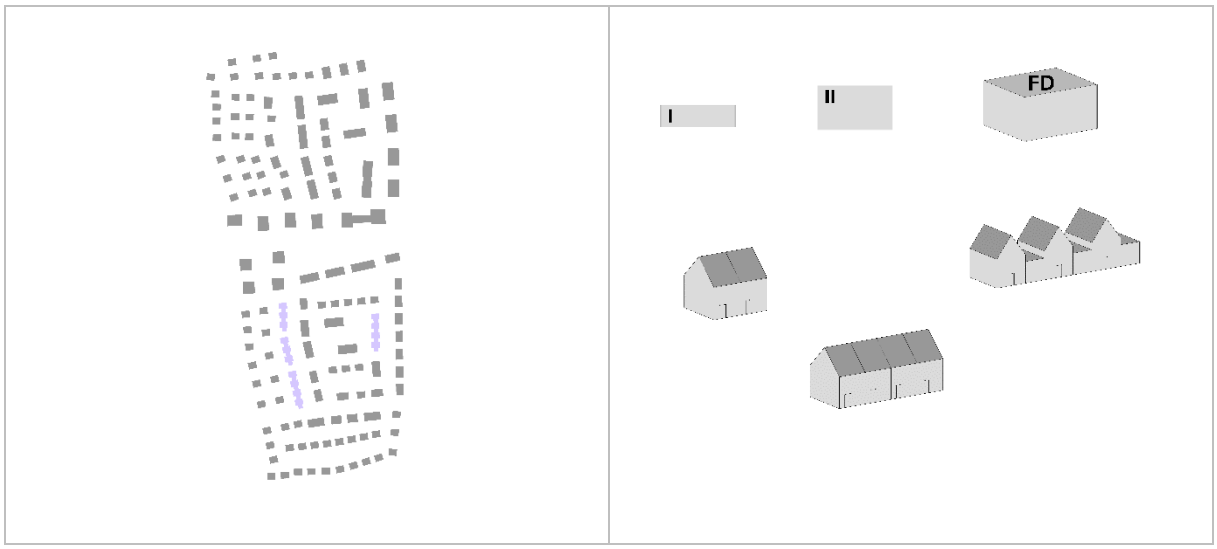
WA 6



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
II	▪ Es sind zwingend zwei Vollgeschosse zu errichten.
GHmax. 6,5 m	▪ Die Gesamthöhe darf maximal 6,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Gesamthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine zugelassen werden. ▪ Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50% (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich.
1 Wo	▪ Es ist maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit zulässig. ▪ Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit (bspw. zu Pflegezwecken) zugelassen werden. Wann eine solche Ausnahme greift, ist mit dem Fachbereich 2 der Stadt Drensteinfurt abzustimmen.
DH	▪ Es sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Aufgrund der Grundstückszuschnitte wird im 1. Bauabschnitt empfohlen, Hausgruppen in den WA6-Flächen zu errichten. ▪ Eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden.

FDmax. 5°	▪ Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

WA 7



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
II	▪ Es sind ein bis maximal zwei Vollgeschosse möglich.
GHmax. 6,5 m	▪ Die Gesamthöhe darf maximal 6,5 m betragen. ▪ eine niedrigere Gesamthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden. ▪ Bei Hauptgebäuden mit Flachdächern kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50% (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich.
2 Wo	▪ Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit zulässig. ▪ Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit (bspw. zu Pflegezwecken) zugelassen werden. Wann eine solche Ausnahme greift, ist mit dem Fachbereich 2 der Stadt Drensteinfurt abzustimmen.

DH	▪ Es sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig ▪ eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden.
a	▪ Abweichende Bauweise ist zulässig, hier Kettenhausbauweise.
FDmax. 5°	▪ Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

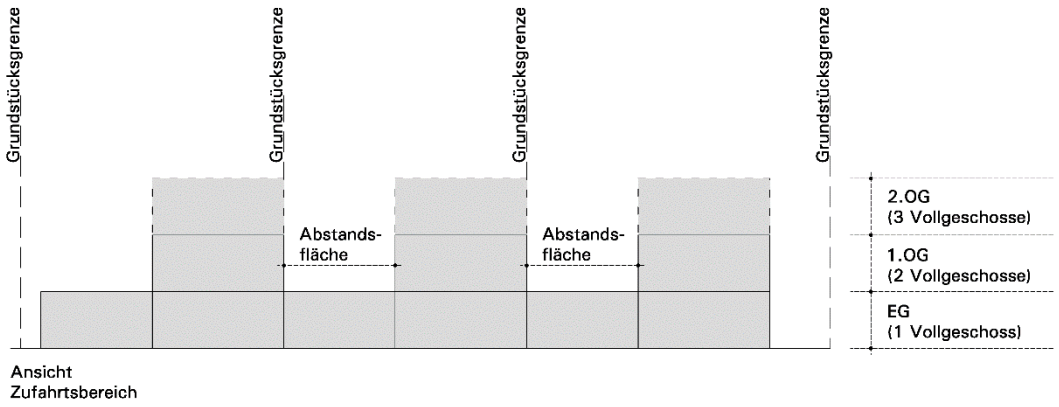
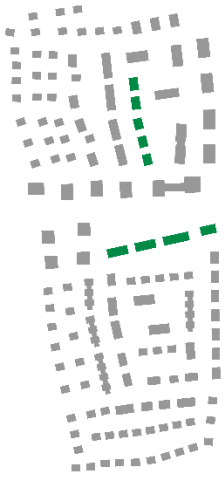
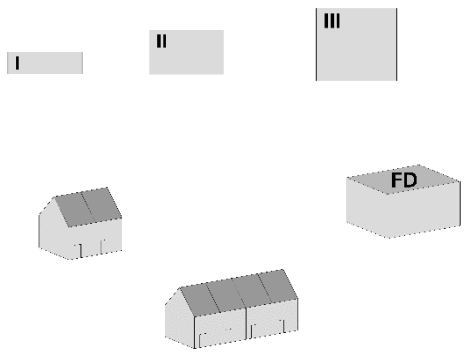


Abb. 11: Prinzipschnitt abweichende Bauweise - Beispiel Kettenhaus

Aus städtebaulicher Sicht wird empfohlen Kettenhäuser von jeweils einem Bauträger zu entwickeln.

WA 8

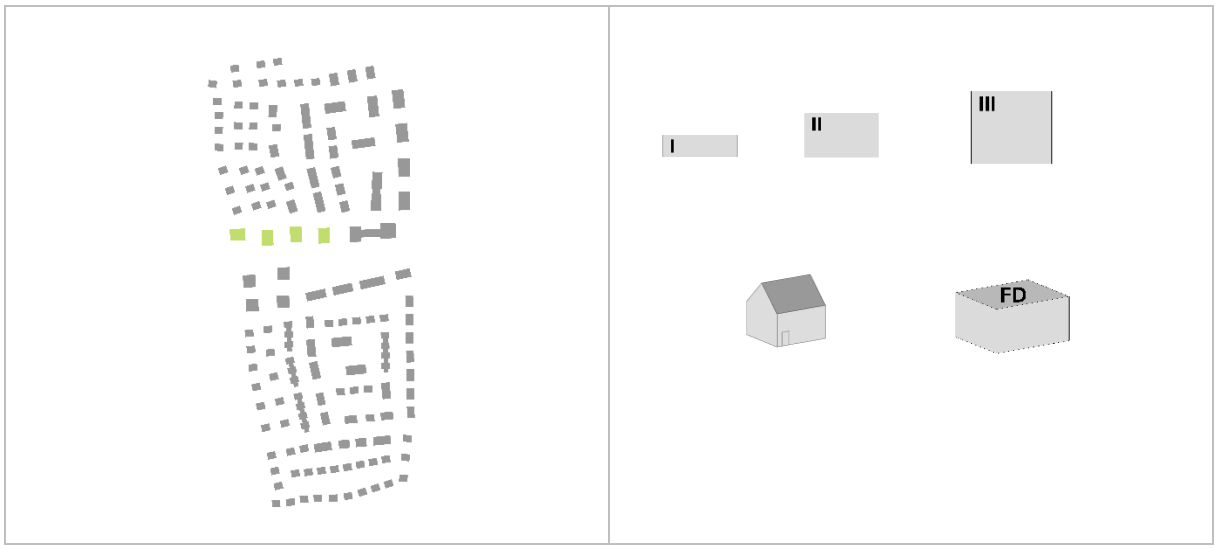




Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
III	▪ Es sind ein bis drei Vollgeschosse möglich.
GHmax. ① 7,8 m	▪ Die Gesamthöhe inklusive Brüstung darf maximal 7,8 m betragen. ▪ Eine niedrigere Gesamthöhe ist möglich.
GHmax. ② 10,5 m	▪ Die Gesamthöhe darf maximal 10,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Gesamthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden. ▪ Bei Hauptgebäuden kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50% (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich.
2 Wo	▪ Es sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit zulässig. ▪ Als Ausnahme kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit (bspw. zu Pflegezwecken) zugelassen werden. Wann

	eine solche Ausnahme greift, ist mit dem Fachbereich 2 der Stadt Drensteinfurt abzustimmen.
DH	▪ Es sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Aufgrund der Grundstückszuschnitte wird im 1. Bauabschnitt empfohlen, Doppelhäuser in den WA8-Flächen zu errichten. ▪ Eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden.
FDmax. 5°	▪ Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

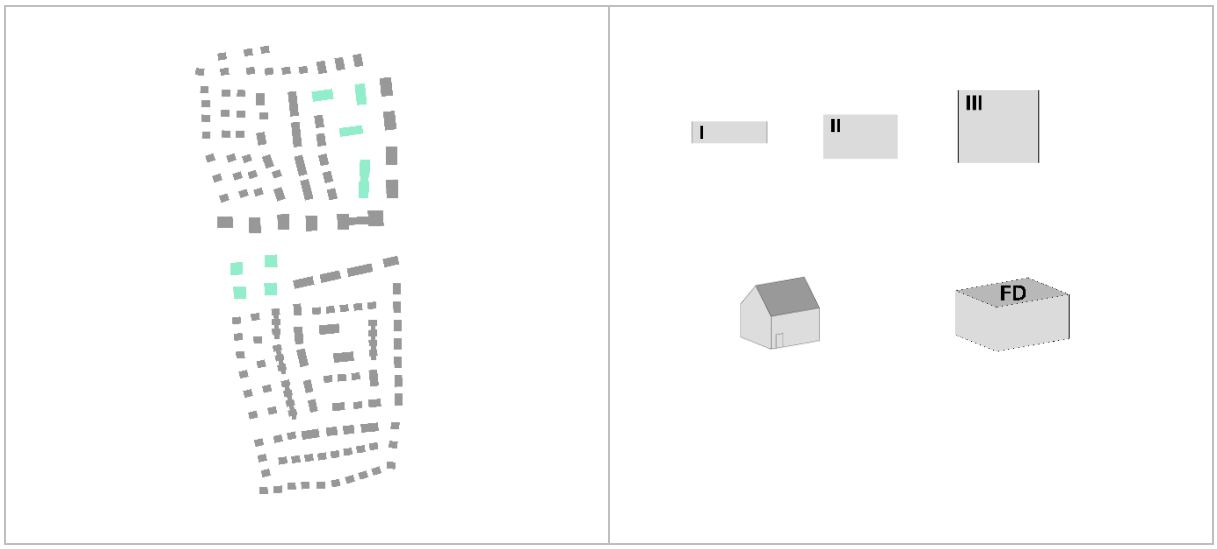
WA 9



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
III	▪ Es sind ein bis maximal drei Vollgeschosse möglich.
GHmax. 10,5 m	▪ Die Gesamthöhe darf maximal 10,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Gesamthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden. ▪ Bei Hauptgebäuden kann die zulässige Gesamthöhe durch auf dem Flachdach angebrachte Solaranlagen um maximal 1,0 m überschritten werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50% (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich.
Wo	▪ Die maximal zulässige Anzahl Wohnungen je Wohngebäude ist im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Die diesbezügliche Verträglichkeit respektive Anzahl ist im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen / zu klären.
E	▪ Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. ▪ Eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden.

FDmax. 5°	▪ Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

WA 9*



Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 1.43	Erläuterung
III	▪ Es sind ein bis maximal drei Vollgeschosse möglich. ▪ Das oberste Geschoss ist gegenüber allen Außenwänden des Gebäudes um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind z. B. Treppenanlagen, -häuser, Fahrstühle, Maschinenräume, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. (siehe Skizze Abb. Nr. 12)
GHmax. 10,5 m	▪ Die Gesamthöhe darf maximal 10,5 m betragen. ▪ Eine niedrigere Gesamthöhe ist möglich. ▪ Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
GRZ 0,4	▪ Das Grundstück darf bis zu 40 % bebaut werden. ▪ Eine Überschreitung um 50% (GRZ 0,6) durch Nebenanlagen ist möglich. ▪ Die höchstzulässige GRZ 0,6 (GRZ 0,4 inkl. 50 %) durch versiegelte Freiflächen inkl. Tiefgaragen und deren Zufahrten darf bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von höchstens 0,7 überschritten werden.
Wo	▪ Die maximal zulässige Anzahl Wohnungen je Wohngebäude ist im Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Die diesbezügliche Verträglichkeit respektive Anzahl ist im Vorfeld mit den zuständigen Behörden abzustimmen / zu klären.

E	▪ Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. ▪ Eine Länge von 50 m darf nicht überschritten werden.
FDmax. 5°	▪ Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. ▪ Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

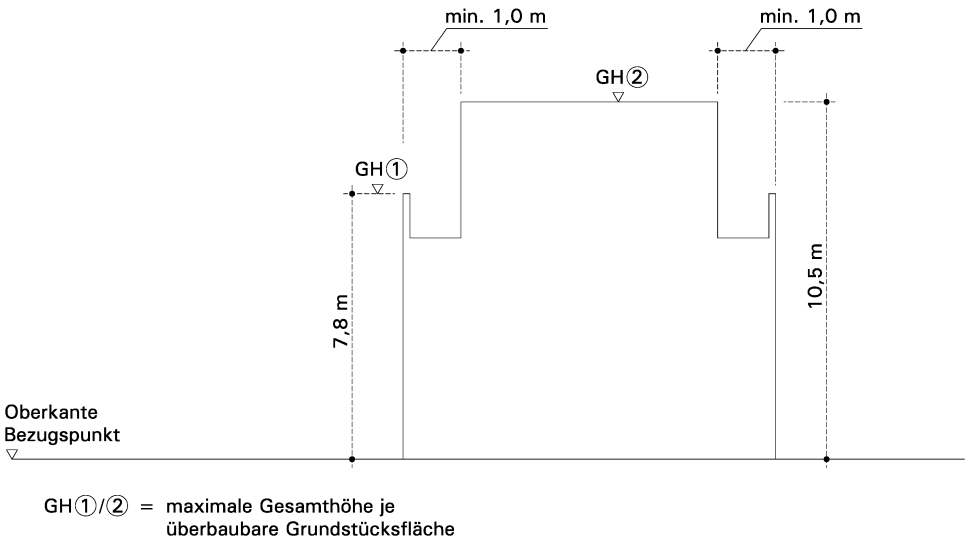


Abb. 12: Prinzipschnitt Flachdach Beispiel mit 3 Vollgeschossen

4. Örtliche Bauvorschriften

Die Kommunen können durch Satzung oder im Rahmen eines Bebauungsplans örtliche Bauvorschriften erlassen. Durch die örtlichen Bauvorschriften können bspw. explizite Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sowie zur Gestaltung von Plätzen für bewegliche Abfallbehälter oder der Höhe von Einfriedungen getroffen werden. Ziel von örtlichen Bauvorschriften ist es eine harmonische städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Die Gesetzesgrundlage für die örtlichen Bauvorschriften ist der § 89 BauO NRW. Die aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gelten, wenn nicht anders erläutert, für das gesamte Plangebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Darstellung der Farben in diesem Handbuch je nach Bildschirm und Druckerqualität abweichen können.

4.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° 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 allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube 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).

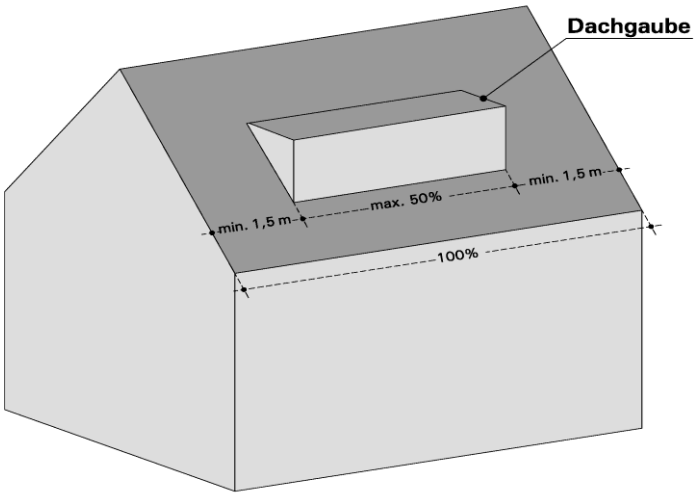


Abb. 13: Prinzipdarstellung - Zulässigkeit von Dachaufbauten und Dacheinschnitten

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

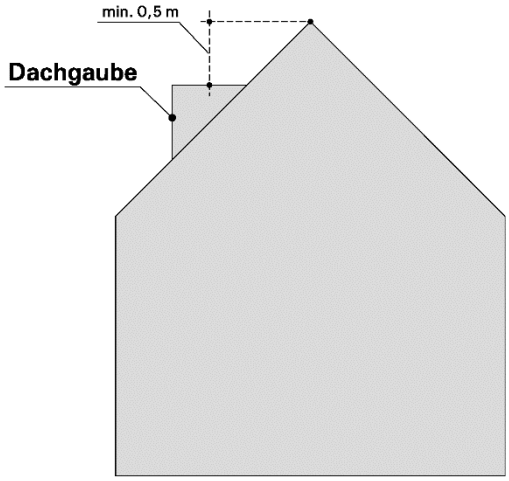


Abb. 14: Prinzipschnitt - Abstand Firstoberkante von Nebendächern

Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung

Als **Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** 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)**.**

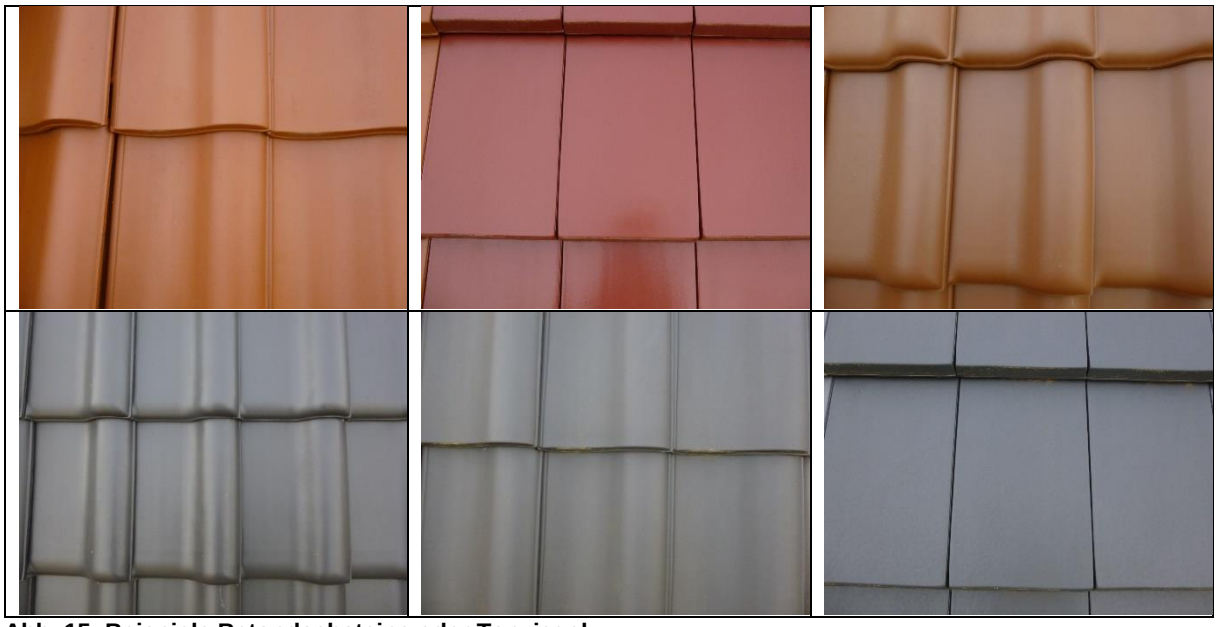


Abb. 15: Beispiele Betondachsteine oder Tonziegel

Bei Betondachsteinen und Tonziegeln handelt es sich um Naturprodukte. Die jeweilige Farbausprägung kann je nach Ausgangsmaterial und Brenndauer variieren.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind **ausdrücklich unzulässig**. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit dem Fachbereich 2 der Stadt Drensteinfurt empfohlen.

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur und Schwarz-Matt-Glasur.

Solaranlagen

Bei **geneigten Dächern** ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Aufdach-Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen (Indach-Solaranlagen) sind davon jedoch ausgenommen.

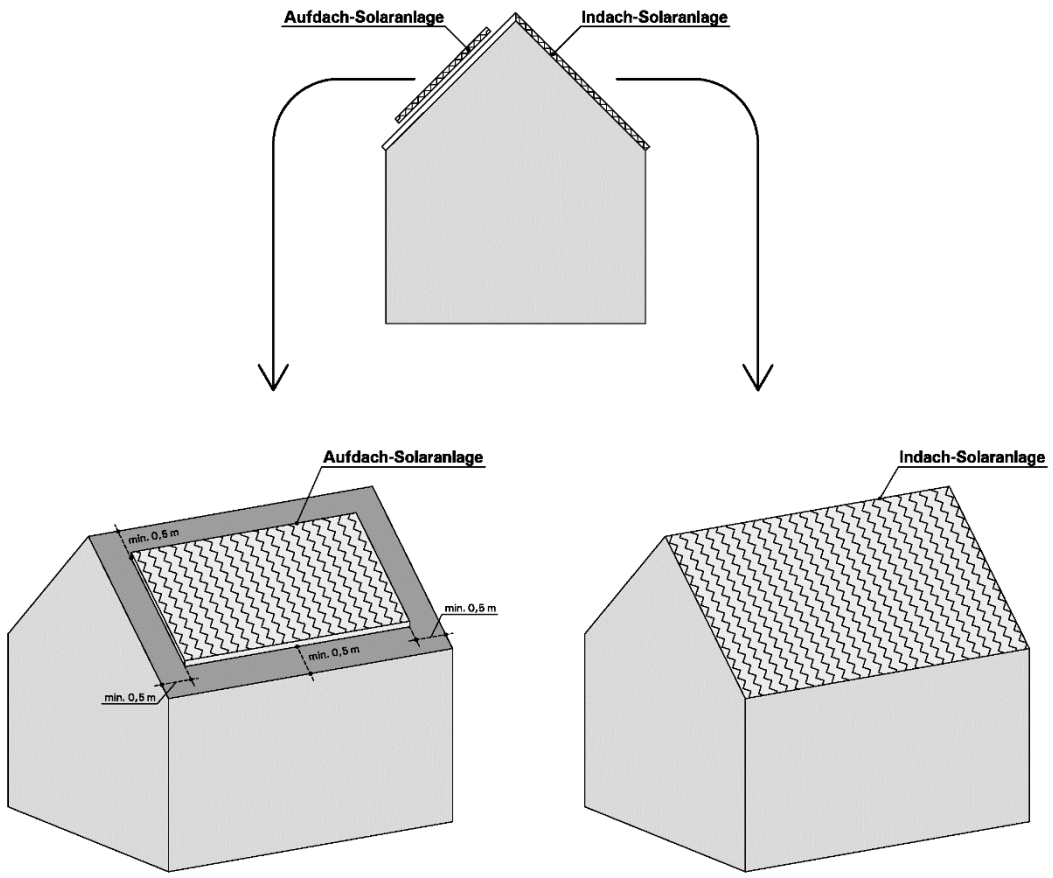


Abb. 16: Prinzipdarstellung - Zulässigkeit Solaranlagen auf geneigten Dächern

Bei **Flachdächern** von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 1,5 m bei Hauptbaukörpern und von mindestens 0,8 m bei Nebenanlagen einhalten.

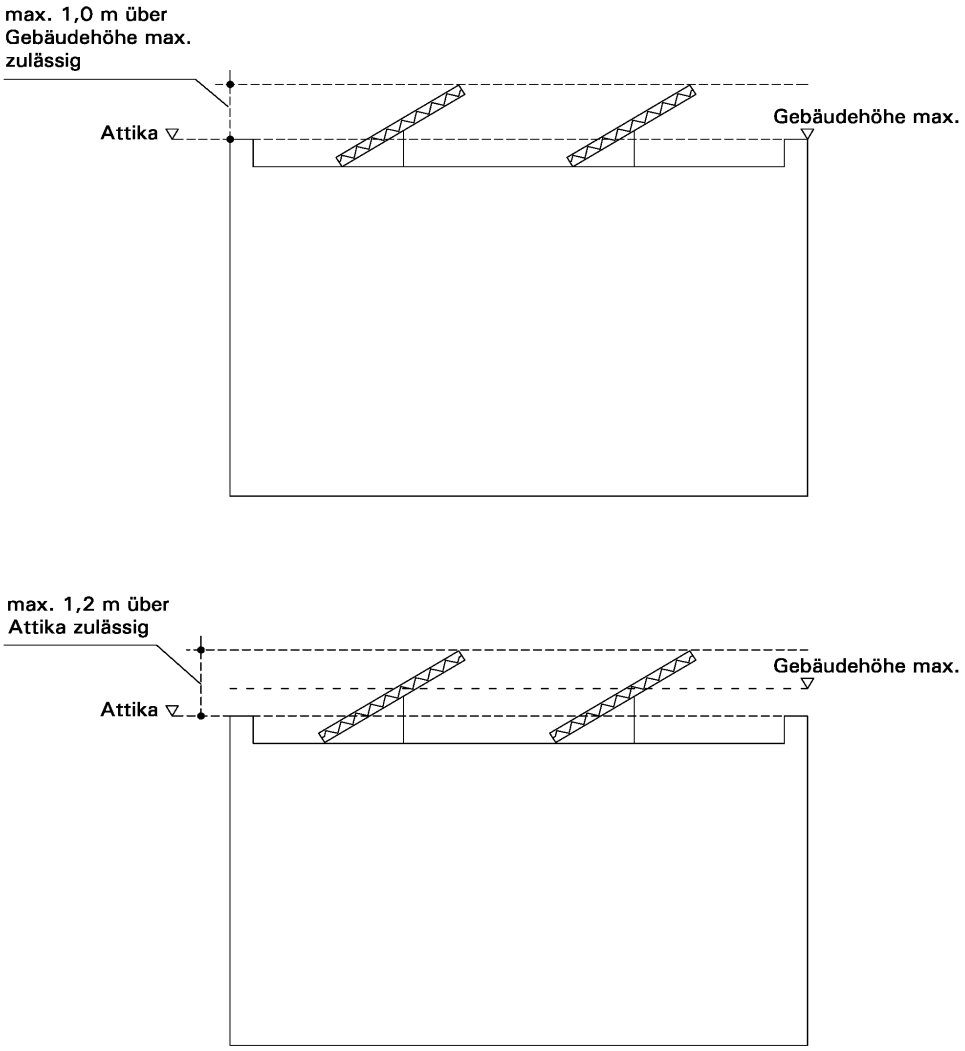


Abb. 17: Prinzipschnitt - Zulässigkeit Solaranlagen auf Flachdächern

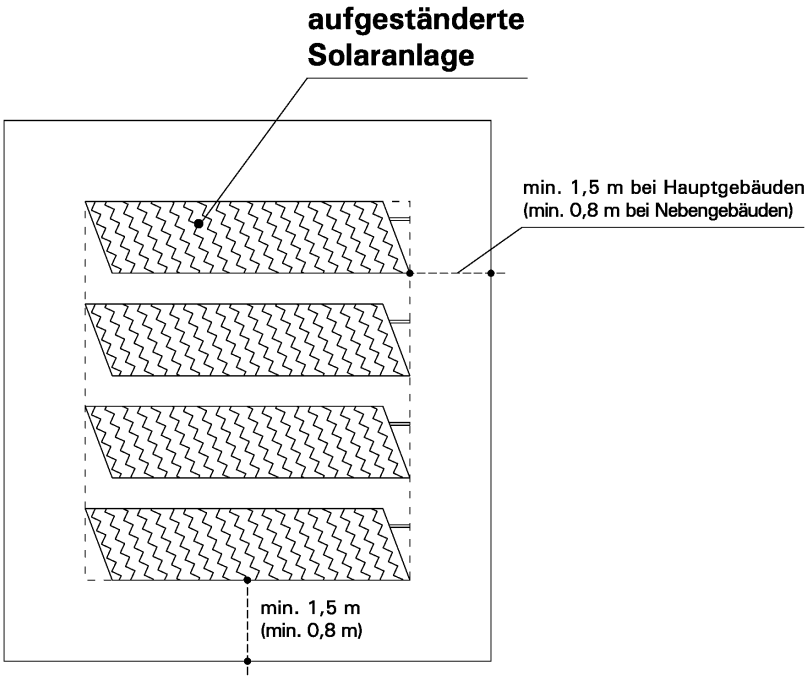


Abb. 18: Prinzipdarstellung - Abstand Solaranlagen auf Flachdächern, Draufsicht

Auf das Klimaschutzkonzept für das Plangebiet „Mondscheinweg“ der Stadt Drensteinfurt wird verwiesen.

Sockelhöhe

Die **Sockelhöhe entspricht der Oberkante (OK)** des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Die Sockelhöhe darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung definierten Bezugspunkt betragen.

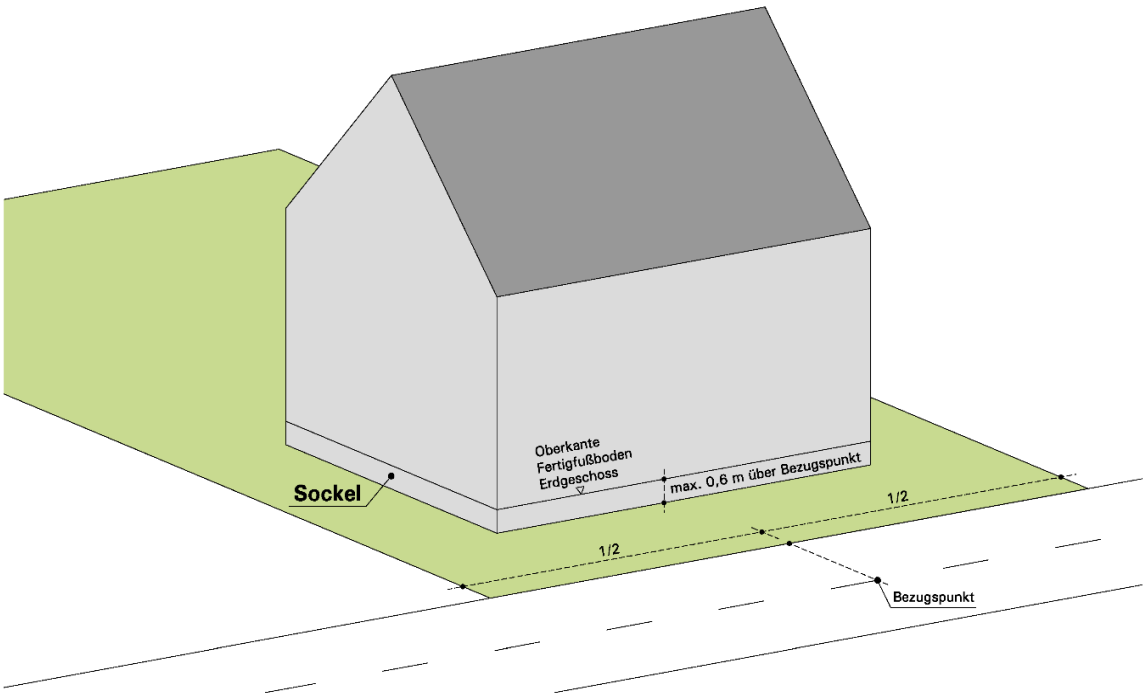


Abb. 19: Prinzipdarstellung - Zulässigkeit Sockelhöhe

Fassadengestaltung

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:

Putz

- Weiße sowie helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %).

Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.

Ziegelmauerwerk

- Rote bis sog. rotbunte Farbtönungen.

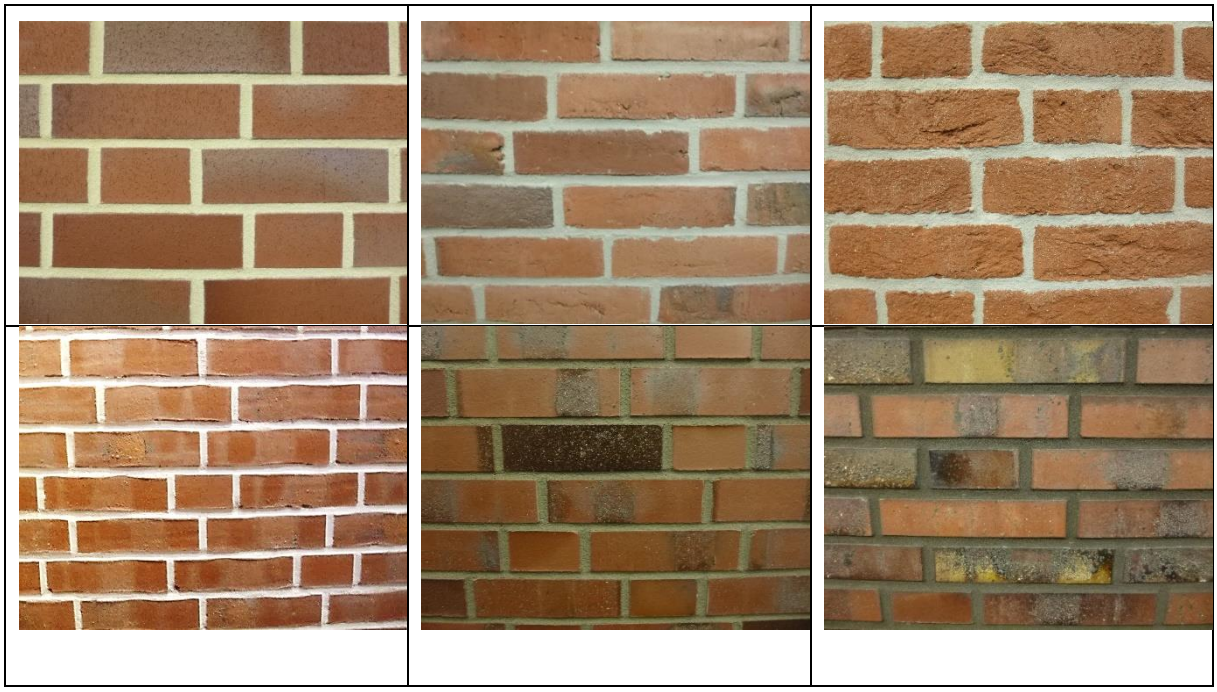


Abb. 20: Beispiel zulässiges Ziegelmauerwerk

Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile (Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen) sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu **1/3 je Fassadenseite** (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig.

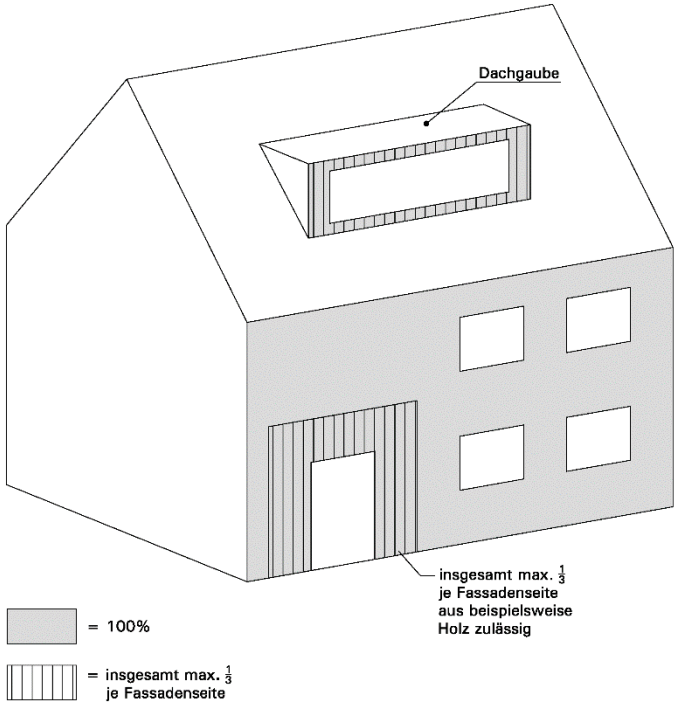


Abb. 21: Prinzipdarstellung - 1/3 Regelung Fassadengestaltung

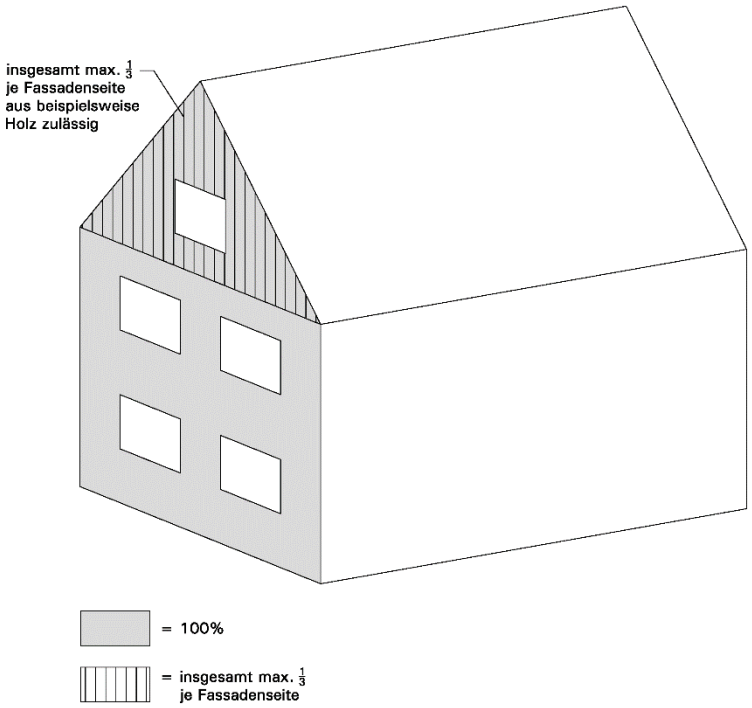


Abb. 22: Prinzipdarstellung - 1/3 Regelung Fassadengestaltung

Unzulässig sind gemäß geltendem Bebauungsplan bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden.

Gestalterische Einheit von Reihen-, Ketten- und Doppelhäusern

Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Ein Versatz der Reihenhaus- und Kettenhauseinheiten/Doppelhaushälften zueinander oder insgesamt in Lage und/oder Höhe ist zulässig.

Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Aus städtebaulicher und gestalterischer Sicht wird empfohlen Reihen- und Kettenhausgruppen von jeweils einem Bauträger zu entwickeln.

4.2 Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

Einfriedungen

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.

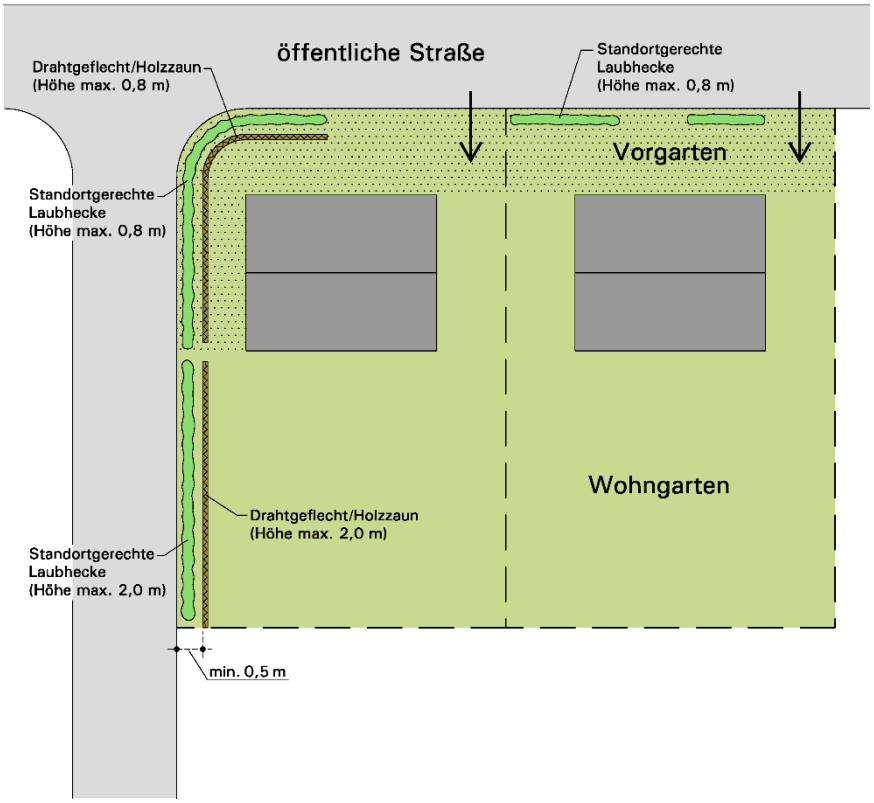


Abb. 23: Prinzipdarstellung - Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche

Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.

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 (diese Vorschrift gilt **nicht** für Wohngärten).

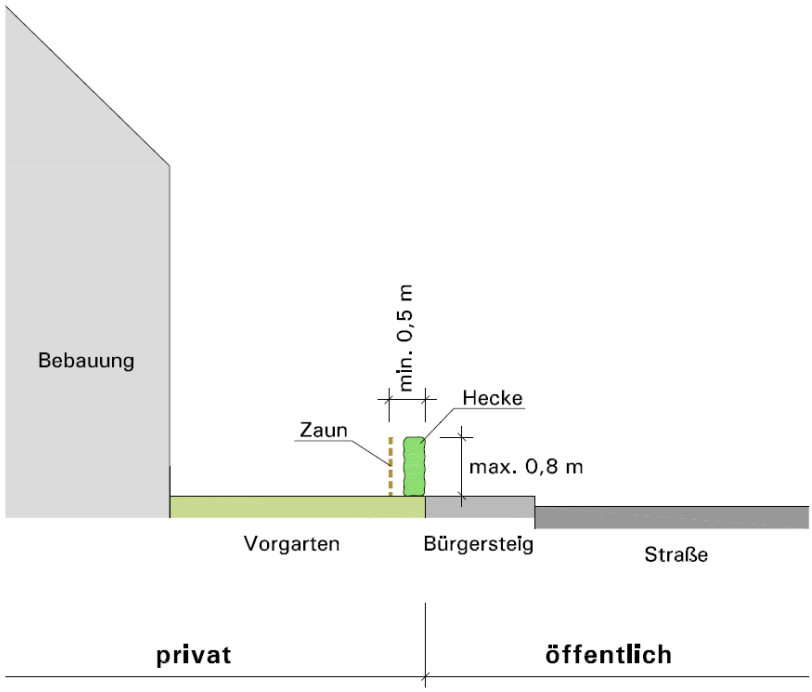


Abb. 24: Prinzipschnitt - Einfriedungen in Vorgärten

Es wird empfohlen die Einfriedungen zwischen den einzelnen privaten Grundstücken aufeinander abzustimmen.

Standorte für Abfallbehälter

Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

Sammelstellplatzanlagen

Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten.

Bei Gestaltungsfragen wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit dem Fachbereich 2 der Stadt Drensteinfurt empfohlen.

5. Freiflächen und Nebenanlagen auf privaten Grundstücken

Zulässigkeit und Anordnung von Garagen und Carports und Stellplätzen

Ausschluss von Garagen und Carports

Entlang der im Bebauungsplan Nr. 1.43 "Mondschweinweg" gekennzeichneten Randzone an den öffentlichen Verkehrsflächen sind Garagen und Carports zur Wahrung der Vorgartenbereiche unzulässig.

Anordnung von Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) 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 und zu öffentlichen Grünflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

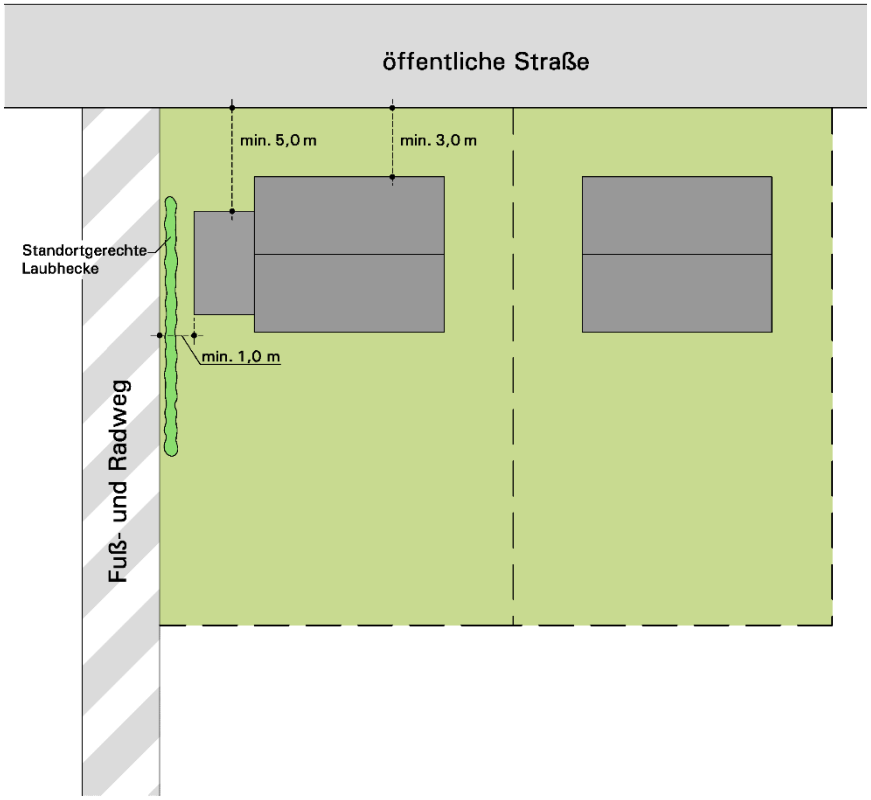


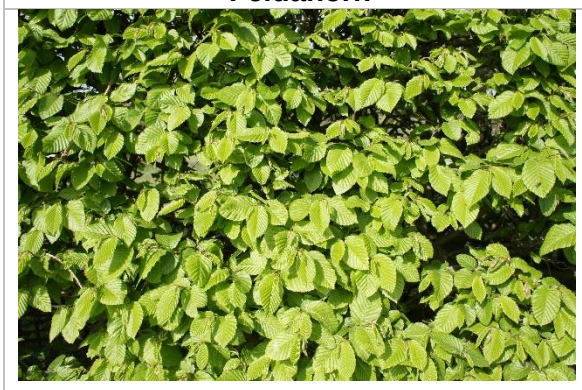
Abb. 25: Prinzipdarstellung - Anordnung von Garagen und Carports

Pflanzgebot

Die festgesetzten Flächen im Bebauungsplan Nr. 1.43 "Mondschweinweg" entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind zur Eingrünung des Plangebiets als geschlossene, nicht geschnittene **Wildstrauchhecke** zu pflanzen. Etwa ein Drittel der Pflanzen sollen dornig bzw. stachelig (bewehrt) sein. Für die Anpflanzung sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neupflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Zu den heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zählen:

Stieleiche (Quercus robur),
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus),
Weißdorn (Crataegus monogyna),
Schlehe (Prunus spinosa),
Hasel (Corylus avellana),
Pfaffenhut (Euonymus europaeus),
Feldahorn (Acer campestre),
Hainbuche (Carpinus betulus),
Vogelkirsche (Prunus avium) und
Hartriegel (Cornus sanguinea).

Blutbuche*	**Eingriffeliger Weißdorn***
Feldahorn*	**Gemeiner Liguster***
	
Hainbuche	**Weißdorn**
Rotbuche*	**Liguster**

(*Quelle: Baumschule Upmann, Steinhagen)

Pflanzgebot in Vorgärten

Die Vorgärten sind im Bereich der Einfamilienhaus-, Doppelhaus- sowie Hausgruppengrundstücke des WA1 - WA3 und WA5 - WA8 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei den Reihenmittelhausgrundstücken in den Teilflächen WA6 – WA8 sind mindestens 25 % als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.

In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

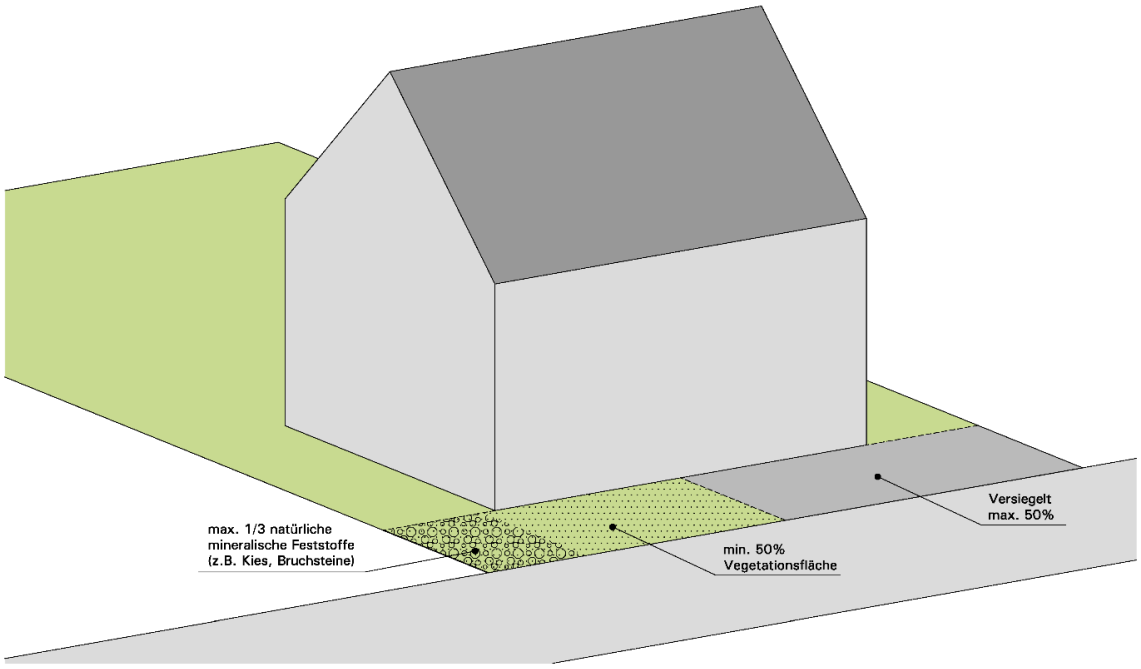


Abb. 26: Prinzipdarstellung - Pflanzgebot für Vorgärten

WEITERE FRAGEN
BEANTWORTEN IHNEN GERNE:

FB 2 – Planen, Bauen, Umwelt

Landsbergplatz 7
48317 Drensteinfurt

Planungsrechtliche Fragen:

Franziska Neumann

02508 / 995 – 179
f.neumann@drensteinfurt.de

Philipp Hilje

02508 / 995 – 178
p.hilje@drensteinfurt.de

Grundstücksvergabe:

Silvia Panick

02508 / 995 – 158
s.panick@drensteinfurt.de

Michaela Kiemann

02508 / 995 – 162
m.kiemann@drensteinfurt.de

Stadt
Drensteinfurt