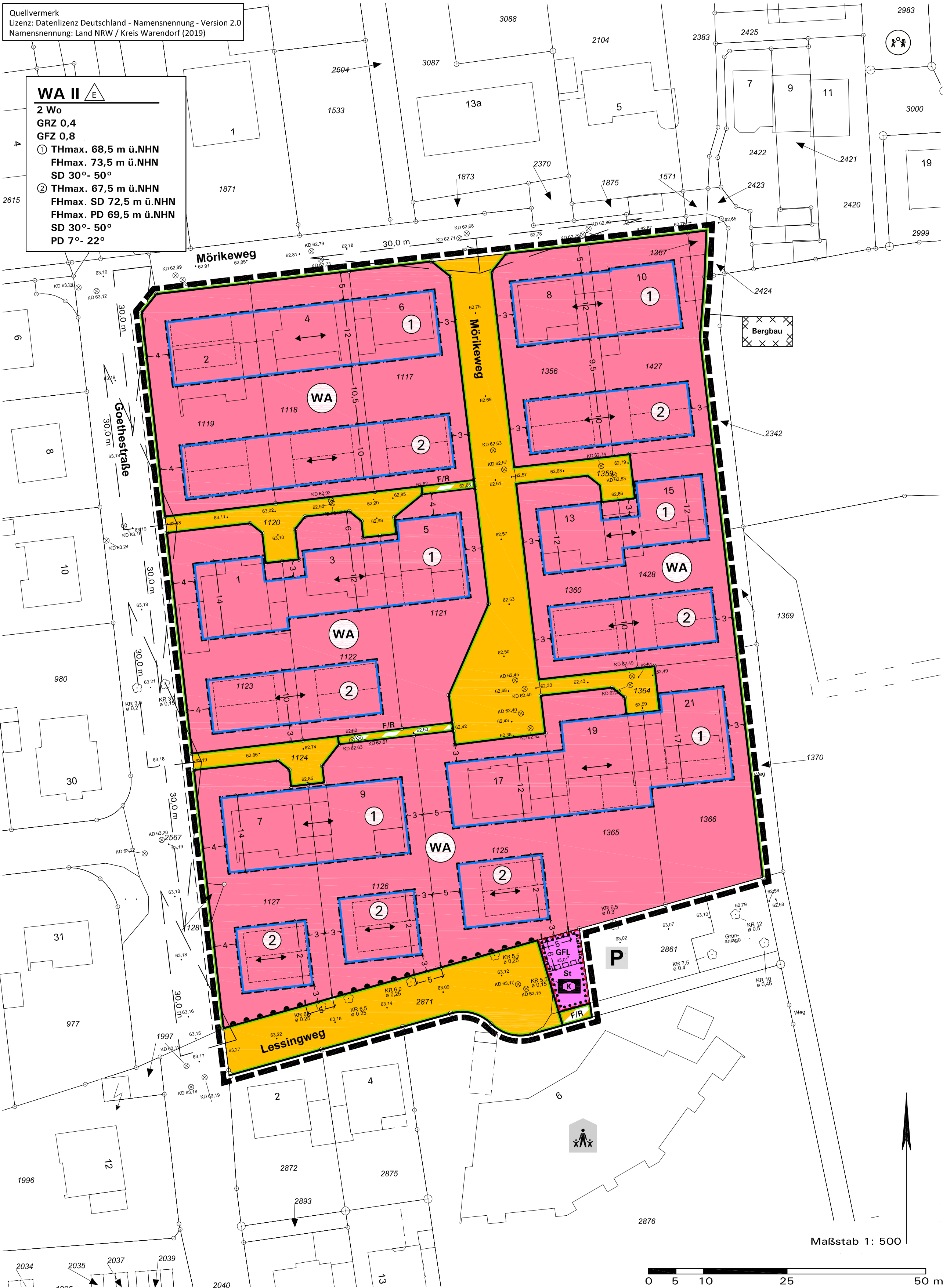


STADT DRENSTEINFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.09 - 15. ÄNDERUNG

„Krummer Kamp“



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 13.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbaurordnung (Bauo NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353);
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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.2
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kindertagesstätte
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), hier
- 2 Vollgeschosse als Höchstzahl
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über NHN (Normal-Höhennull, Höhensystem DHHN 2016) siehe textliche Festsetzungen D.2.1
Zulässige Traufhöhe: Höchstmaß, hier z. B. 68,5 m. ü. NHN
Zulässige Firsthöhe: Höchstmaß, hier z. B. 73,5 m. ü. NHN
Zulässige Firsthöhe von Satteldächern: Höchstmaß, hier 72,5 m. ü. NHN
Zulässige Firsthöhe von Pultdächern: Höchstmaß, hier 69,5 m. ü. NHN
- Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit gemeintem Dach (Detailregelung bei ggf. abweichender Grundstückspartzellierung zulässig)
- Verkehrsflächen und freizuhaltende Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 11 und Nr. 10 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg, öffentlich
Sichtfelder in Einmündungsbereichen der Straßen (§ 9(1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz (Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig)
- Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)**
Flächen für Stellplätze (Garagen unzulässig)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, Versorgungsträger inklusive der Stadt Drensteinfurt und Notfahrzeuge
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
Maßangaben in Meter, hier z. B. 3 m
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)**
Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1.1, hier z. B.:
- Satteldach, Dachneigung hier 30° bis 50° (einschließlich Krüppelwalmdach)
- Pultdach, Dachneigung hier 7° bis 22°
- Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)**
Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, siehe Hinweise F.1

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen**
Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer (nur eingemessene Gebäude gemäß Katasterkarte)
Eingemessener Baumbestand und Topographie (Einmessung: Vermessungs-Büro Drees/Hoersch, 07/2021)
Geländehöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016, Einmessung: Vermessungsbüro Drees/Hoersch, 07/2021)
- Planerische Darstellungen und Hinweise**
Vorgeschlagene Gebäude (unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO:** Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Eintrag in der Plankarte in allen Flächen des WA (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB und BauNVO)**
2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte. Die Höhen der Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:
Definition der oberen Bezugspunkte
- Maximal zulässige Traufhöhe: Die zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Die festgesetzten maximalen Traufhöhen (gemäß Plankarte) können für Zwerchgebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge um maximal 2,0 m überschritten werden.
- Maximal zulässige Firsthöhe: Die zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt die Oberkante First (Satteldach, Pultdach).
2.2 **Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:**
a) Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.
b) **Ausnahmeregelung für überplanten Altbestand gemäß § 31(1) BauGB:** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude im WA in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen, zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses baurechtsrechtlich zugelassenen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 und 4 BauGB i. V. m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
3.1 **Überschreitung der Baugrenzen als Ausnahme gemäß § 23(3) S. 3 BauNVO:** Für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Wintergärten, Terrassen- oder Eingangsüberdachungen u. Ä. kann eine Überschreitung der Baugrenze um maximal 3 m in der Tiefe und auf maximal 5 m in der Breite parallel zur jeweiligen Hauswand zugelassen werden.
3.2 **Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:** Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) müssen in allen Flächen des WA 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 gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehäusen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.
- Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -**
1. **Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)**
1.1 **Dachformen und Dachneigungen in allen Flächen des WA:** Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.
1.2 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Flächen des WA:**
a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig. Sie sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufanleite nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut. Einzelanlagen werden zusammengezeichnet. Vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Organgs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
c) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.
d) 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). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind *Glanz-Engobe, Glanzgobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur*.
e) Für **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen)** gelten folgende Anforderungen:
- **Flachdächer von Nebenanlagen** wie Garagen/Carports mit einer Neigung bis 5°: Auf dem Dach angebrachte Solaranlagen dürfen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Grenzen der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe auch Festsetzung D.2.1). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.
- **Geneigte Dachflächen (Steildächer)** ab einer Neigung von mehr als 5°: Anlagen müssen die gleiche Neigung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen; aufgeständerte, nicht parallel zur Dachfläche verlaufende Anlagen sind unzulässig.
- Fassadengestaltung in allen Flächen des WA:** Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und teilweise Farben zugelassen:
- Ziegel/Klinker
- Holz: Naturbelassen oder mit Beschichtungen ohne Pigmentierung z. B. mittels Lasuren, Ölen.
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dachrker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenteile wie Dachgiebelverkleidungen).
- Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Rundholzstammfassaden („kanadisches Klunker“).

E. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89(1) Nrn. 4, 5 BauO

- Einfriedungen** zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.
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 Straßenebene (Oberkante Bordstein/Gehweg) zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Hinweis F.6, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten).
- Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrüntem Holz- oder sonstigen Rankegerüsten ist zulässig.
- Sammelpfanzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen** sind mit mindestens 1 standortheimischem Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 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 § 69 BauO NRW.
Zu widerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Kennzeichnungen und Hinweise zur Beachtung

- Bergbau**
Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem Strotantitbergbau im oberflächen- bzw. tagenahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.
Nach Informationen des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb ist möglicherweise im nördlichen Bereich des Plangebietes Strotantit-Bergbau umgegangen. Zur Klärung dieser Fragestellung wird empfohlen, sich mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW, in Verbindung zu setzen.
Gemäß Schreiben der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6, Bergbau und Energie in NRW vom 25.06.2021 werden hiermit folgende Hinweise vermittelt:
„Das Plangebiet befindet sich auf dem Steinkohleverleihens Bergwerksfeld „Donar“ im Eigentum der RAG Aktiengesellschaft. Im Weiteren 10 in 45141 Essen. Steinkohlenbergbau ist im Plangebiet nicht umgegangen.
Zudem in Rede stehenden Strotantitbergbau gebe ich folgende Hinweise:
In den hier vorliegenden Unterlagen (Literatur: „Der Strotantitbergbau im Münsterland“ von Martin Gensing) ist ca. 120 m nördlich der Bebauungsplanfläche ein Schacht dokumentiert. Dieser Schacht (Kennrifer: 3413/5740/002/708) wurde am 09.02.1899 als geplanter Versuchsschacht von 7 m Tiefe geplant und in einem Betriebsplan seinerzeit angedeutet. Der Standort des Schachtes wird nach „Gensing“ mit Gewinn-Flurstücksnummer: „Yelle Gerten“ (auch Fellegarten) Kolonat/Grundsbesitzer: Freiherr von Landsberg angegeben und von „Gensing“ in das Kartenwerk HK 25 NE, 4212 Drensteinfurt als Schacht Nr. 95 kartiert. Angaben über eine Sicherung des Schachtes liegen hier nicht vor.
Ein Übersichtskartenwerk weist außerdem einen Strotantitgang in Richtung Nordost/Südwest aus, der das Bebauungsplangebiet im nordwestlichen Teil tangiert. Nach „Gensing“ erfolgte die mutmaßliche Betriebs-einstellung bereits im März 1899. Möglicherweise ist daher lediglich der Versuchsschacht aufgefunden worden.
Aufgrund der ungenauen Quellenangabe des Schachtstandortes sind Angaben über genaue Lage und Umfang des Strotantitbergbaus von hier nicht möglich. Ob der in Rede stehende Bergbau bis in den Bereich der Bebauungsplanung reicht kann daher von hier nicht beurteilt werden. Bei Baumaßnahmen ist daher eine geeignete Baugrunduntersuchung durch einen Sachverständigen zu empfehlen. („-“)
Die Lagerstättenverhältnisse sind im Plangebiet somit nicht hinreichend bekannt, sodass die Gewinnung innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. 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. Eine geeignete Baugrunduntersuchung durch einen Sachverständigen wird bei Baumaßnahmen empfohlen.
- 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 Reste können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hin oder werden
- Niederschlagswasser**
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet 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.
- 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- Ökologische Belange**
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
Die **Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutz des Baumbestandes** vom 14.10.1991 ist zu beachten.
- Definition Vorgarten**
Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen / Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks- / Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Wohngärten / Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd-/Westausrichtung fallen ausdrücklich nicht hierunter.

- hier:
Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)
-

G. Baufeldräumung:

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zuluftstätten verboten, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.
Ergänzend dazu ist die Baufeldräumung innerhalb der landwirtschaftlichen Freilflächen vorsorglich außerhalb des Zeitfensters zwischen dem 1. März und 15. Juni vorzunehmen. Allenfalls ist kurz vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in diesem Zusammenhang ggf. vorübergehend auch optische Vergrämrungsmaßnahmen möglich.

H. Hinweis zur Verwendung von Mutterboden:

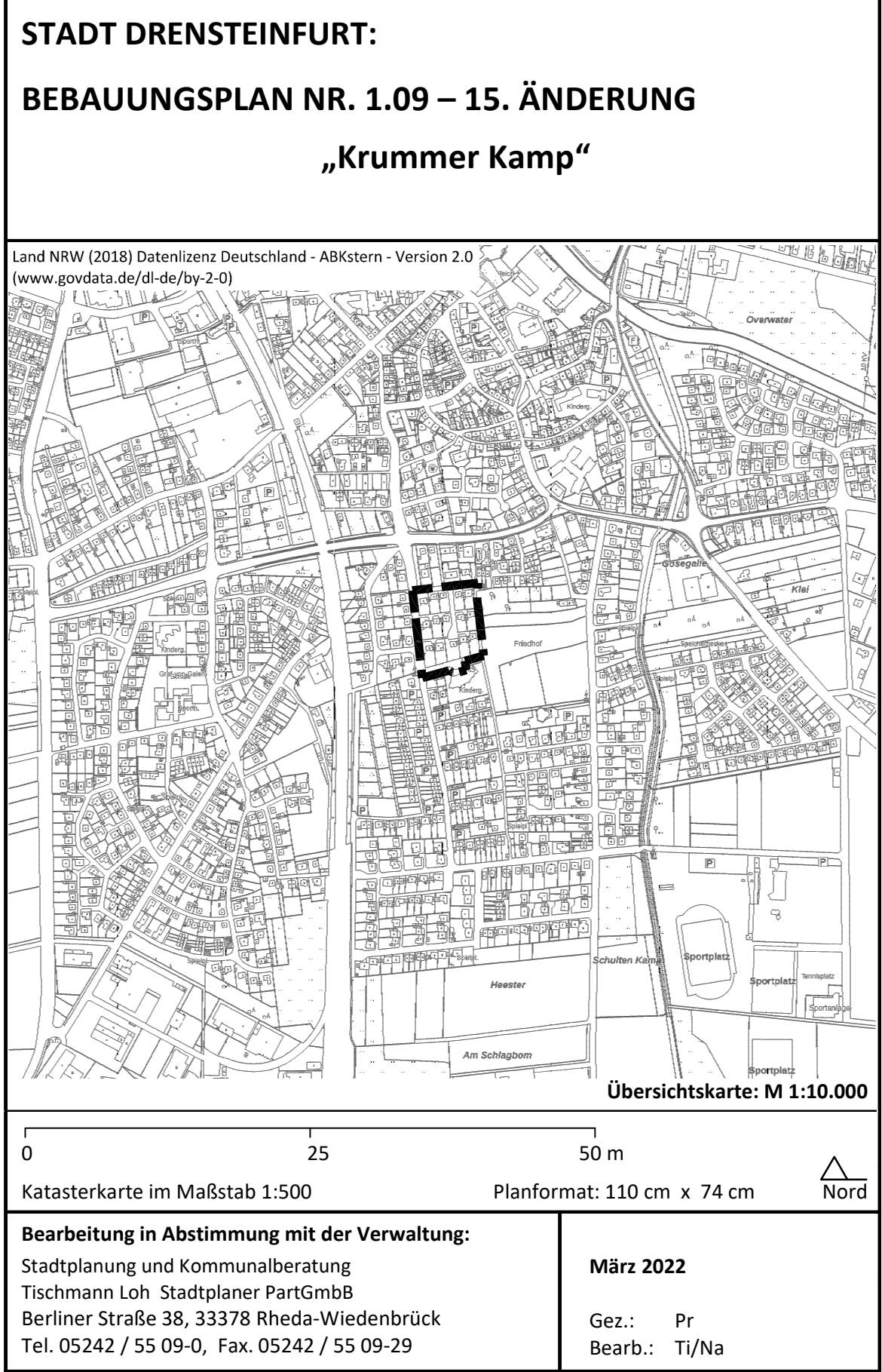
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

I. Höhe baulicher Anlagen:

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Meter über Normalhöhennull festgesetzt (NHN, Höhensystem DHHN2016). Für die Nachvollziehbarkeit sind die derzeit vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermittelt worden. Die festgesetzten Höhen ergeben sich wie folgt:

Fläche	festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN	angenommene Bezugshöhe in Meter über NHN	Höhe baulicher Anlagen über angenommener Bezugshöhe
WA	THmax. 67,50 THmax. 68,50 FHmax. 73,50 FHmax. SD 72,50 FHmax. PD 69,50	63,00 63,00 63,00 63,00 63,00	THmax. 4,50 m THmax. 5,50 m FHmax. 10,50 m FHmax. SD 9,50 m FHmax. PD 6,50 m

Die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.09 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.09 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.09 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.



Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 1(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 22.02.2021 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 12.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 25.05.2021 bis einschließlich 09.06.2021 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 13.12.2021 bis einschließlich 16.01.2022 durchgeführt.	Die 15. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 28.03.2022 als ortsüblich beschlossen. Die Begründung wurde beglitt.	Der Beschluss der 15. Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist vom 07.04.2022 bis einschließlich 15.04.2022 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die 15. 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	Drensteinfurt, den
Schriftführer/in	Bürgermeister	Bürgermeister	Schriftführer/in	Bürgermeister