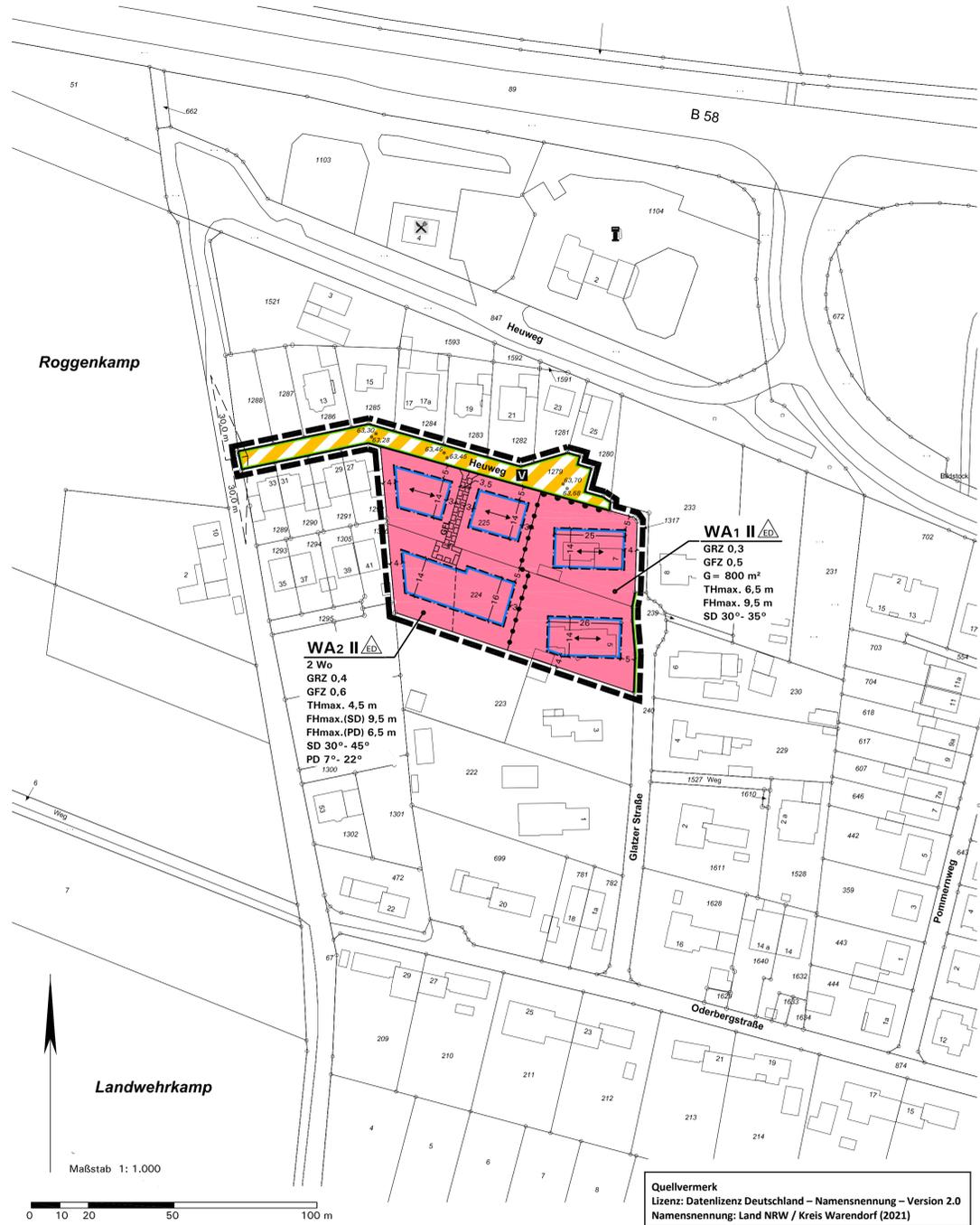


STADT DRENSTEINFURT BEBAUUNGSPLAN NR. 1.22 - 53. ÄNDERUNG "OSSENBECK I"



Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2021)

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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (Bau 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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
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

- WA**
2 Wo
GRZ 0,3
GFZ 0,6
II
THmax. 6,5 m
FHmax. 9,5 m
- WA1 II**
GRZ 0,3
GFZ 0,5
G = 800 m²
THmax. 6,5 m
FHmax. 9,5 m
SD 30° - 35°
- WA2 II**
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,6
THmax. 4,5 m
FHmax.(PD) 6,5 m
SD 30° - 45°
PD 7° - 22°
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.3
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,4
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z. B. 0,6
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.1.2:
 - Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z. B. 6,5 m
 - Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z. B. 9,5 m
- 3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper, parallel zur Festsetzung der Baugrenze
- 4. Größe der Baugrundstücke (§ 9(1) Nr. 3 BauGB)**
G = 800 m²
 Grundstücksgröße, Mindestmaß, hier 800 m²
- 5. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)**
 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz
 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der betroffenen Anlieger und der Ver-/Entsorgungsträger
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m
- 7. Gestalterische Festsetzungen (BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB)**
 Zulässige Dachform und zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier
 - symmetrisch geneigtes Satteldach (SD) mit z. B. 30° bis 45° Dachneigung
 - Pultdach (PD) mit 7° bis 22° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern**
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 Kanaldeckelhöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016), Übernahme aus dem städtischen Kanalkataster, Auszug 01/2022
 Vorgeschlagene Grundstücksteilung (unverbindlich)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):

- a) Definition der Bezugspunkte:** Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte für die festgesetzten Teilflächen und werden wie folgt definiert:
 - Die **Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - Als **oberster Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt: **Oberkante First**.
 Die **Bezugshöhe je Baugrundstück** wird wie folgt definiert: Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks (vgl. Hinweis E.1.1).

b) Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe im WA: Die im WA festgesetzte maximale Traufhöhe von 4,5 m kann für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 6,5 m überschritten werden.
 Ergänzende Regelungen zur Dachgestaltung, siehe örtliche Bauvorschriften E.1.1/1.2

c) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Bei Erschließung über einen privaten Stichweg kann ggf. nach Abstimmung der Höhenlage des Stichwegs mit der Stadt auf diese Wegehöhe Bezug genommen werden.

1.3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Planeintrag: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnungseinheit 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.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

3.1 Dachbegrünung: Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Dachneigungen bis 15° mindestens extensiv zu begrünen. Ebenso sind Dächer von Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begehbaren Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen.
 Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzperiode zu ergänzen.
 Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substratstärken vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Paneelelvordere zur Vermeidung von Verschattungen).

Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

3.2 Hausbaum in der Teilfläche WA2: In der Teilfläche WA2 ist je abgeschlossene 300 m² Baugrundstück mindestens ein standortgerechter heimischer Obstbaum/Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechend zu ersetzen.

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

(Hinweis: Sinngemäße Übernahme der baunutzungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1.22 einschließlich seiner Änderungen.)

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung: Zulässige Dachform und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei untergeordneten Dachaufbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächer) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

Dachaufbauten sind allgemein erst ab 38° Dachneigung zulässig. Von Ortsgang, Traufe und First ist ein Abstand von mindestens 0,8 m einzuhalten (*Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand*).
Die Firstoberkante von Nebendächern ist maximal bis zur Höhe des Firsts des Hauptgebäudes zulässig.
 Als **Dacheindeckung** sind schwarze, graue, rote oder rotbraune Ziegel, Betondachsteine oder Schieferplatten zulässig. Das Material ist der vorhandenen Nachbarbebauung anzupassen. Als Dacheindeckung ebenso zulässig sind **Solaranlagen und Dachbegrünungen**.

1.3 Fassadengestaltung: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich Klinker/Ziegel, Putz, Holz (naturbelassen oder mit Beschichtungen ohne Pigmentierung z. B. mittels Lasuren, Ölen) sowie Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) zulässig. Für Teilflächen (bis zu 20 % der Gesamtfläche aller Bauvorhaben auf den Grundstücken) sind andere Materialien wie Kupfer, Sichtbeton zulässig.

1.4 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Kellerschosse) darf maximal 0,3 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe gemäß D.1.2 betragen.

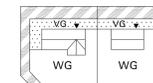
1.5 Werden zwei Garagen nebeneinander gebaut, müssen sie in Höhe und Vorderkante übereinstimmen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 Als Einfriedungen in Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 0,8 m sowie Mauern bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

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. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Definition Vorgarten (VG): Nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halboffentlicher Übergangsbereich entlang straßenseitiger vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den zu den Plan-straßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze).
 hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)



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.

Im Plangebiet können aufgrund bekannter Kriegseinwirkungen Kampfmittelfunde/Blindgänger im Erdreich nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Erdarbeiten ist eine Flächenüberprüfung vorzunehmen. Bodeneingreifende Maßnahmen sind erst nach ordnungsbehördlicher Freigabe zulässig. Auch darüber hinaus sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verhältnisse hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmitteldienstleistung 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

Das Plangebiet liegt nach Mitteilung der LWL-Archäologie für Westfalen in einem Bereich, in dem paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide angetroffen werden können. Erste Erdbeobachtungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und der LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Generell gilt auch darüber hinaus: Wenn bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz).

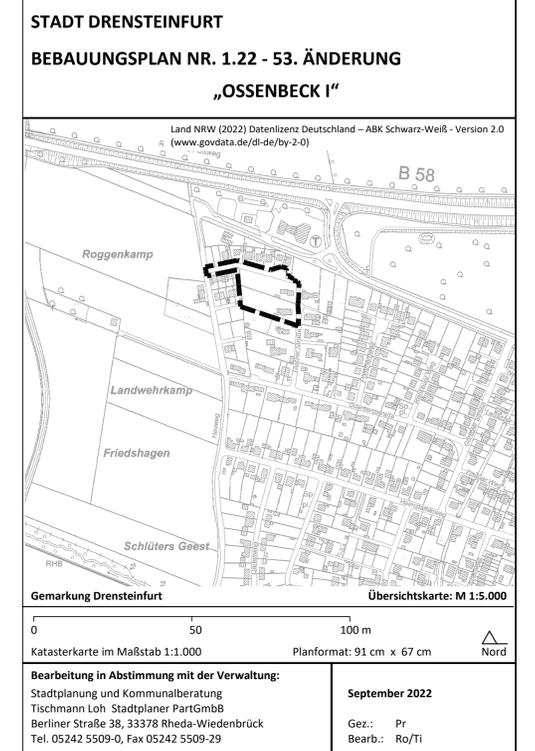
5. Ökologische Belange und Artenschutz

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 Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegemaßnahmen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen.

6. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück



Die 53. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.22 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 53. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.22 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.



Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Aufstellung der 53. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 14.06.2023 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 18.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 16.06.2022 bis einschließlich 30.08.2023 bis einschließlich 13.09.2021 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 16.06.2022 bis einschließlich 16.07.2022 durchgeführt.	Die 53. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 12.09.2022 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss der 53. Änderung des Bebauungsplans als Satzung ist vom bis einschließlich ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Schriftführer/in	Bürgermeister	Bürgermeister	Schriftführer/in	Bürgermeister