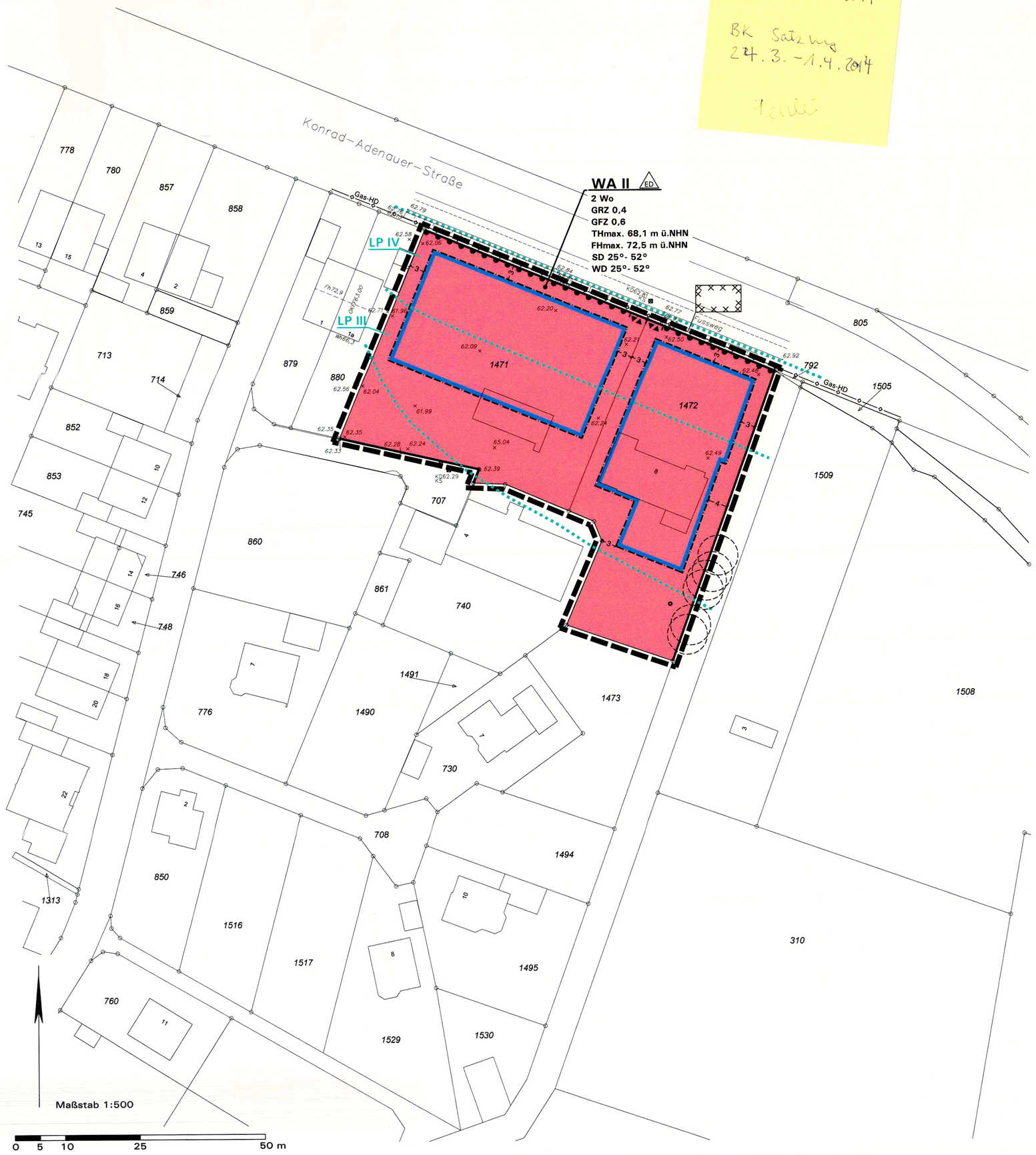
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.25, 10. ÄNDERUNG
"Ossenbeck II"

Rat 17.2.2014
BK Satzung
24.3.-11.4.2014
Teilweise



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	Emeute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 19.9.12 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 15.11 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 20.6.12 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB vom 25.9.12 bis 26.10.12	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 22.04.13 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 22.04.13 bis 21.05.13 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.04.13 gemäß § 13a(2) i.V.m. §4(2) BauGB beteiligt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 02.04.14 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB vom 02.04.14 bis 04.04.14 erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.04.14 gemäß § 4a(3) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 17.02.14 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.
Drensteinfurt, den 02.04.2014 i.V. ..... Bürgermeister ..... Schriftführer	Drensteinfurt, den 02.04.2014 i.V. ..... Bürgermeister	Drensteinfurt, den 02.04.2014 i.V. ..... Bürgermeister	Drensteinfurt, den 02.04.2014 i.V. ..... Bürgermeister	Drensteinfurt, den 02.04.2014 i.V. ..... Bürgermeister

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA
2 Wo
GRZ 0,4
GFZ 0,6
II
FHmax. 72,5 m ü.NHN
THmax. 68,1 m ü.NHN
ED
LP IV
LP III
SD 25°- 52°
WD 25°- 52°

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe D.1.1

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe D.1.2

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), hier maximal zulässige Gebäudehöhe, siehe D.1.3:
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 72,5 m ü.NHN
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 68,1 m ü.NHN

3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

Schutzmaßnahmen nach festgesetzten Lärmpegelbereichen, siehe D.3.1

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

Maßangaben in Meter, z.B. 3 m

6. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe E.1.:
- Satteldach (SD), mit 25° - 52° Dachneigung
- Walmdach (WD), mit 25° - 52° Dachneigung

7. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der Bergbau umgegangen ist, siehe F.1.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Zum Erhalt festgesetzte Baumstandorte gemäß Bebauungsplan Nr. 1.25 (nicht eingemessen)

65.04 × — Höhen in Meter über NHN (Vermessungsbüro Kalverkamp, 12/2013)

Gas-HD — Gashochdruckleitung der Stadtwerke Münster (nicht eingemessen)

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)

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

1.2 **Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):**
Zulässig sind in maximal 2 Wohnungen je Einzelwohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine Einliegerwohnung zugelassen werden.

1.3 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen in Meter über NHN ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt: Oberkante First. Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

1.4 **Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:** Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

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.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

3.1 **Passiver Schalschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen**

a) Innerhalb der in der Plankarte eingetragenen **Lärmpegelbereiche** sind zum **Schutz vor Verkehrslärm** bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w.res der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume u.ä.
III / 61 – 65 dB (A)	35 dB	30 dB
IV / 66 – 70 dB (A)	40 dB	35 dB

b) **Wohn- und Schlafräume** (auch Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom straßenabgewandten, lärmabgeschirmten Bereich her möglich ist.

c) **Ausnahmen** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 **Dachform und Dachneigung:** Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Krüppelwalmdächer (KWD) sind als Sonderform des Satteldachs zulässig. 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 30° Dachneigung 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 in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang (bei Satteldächern) bzw. vom Grat (bei Walmdächern) ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten *(Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand, Bestimmung des Grats: Schnittkante der Dachflächen).*

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

Als **Dacheindeckung** 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). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig.

Extensive Dachbegrünungen und **Solaranlagen** sind ausdrücklich zulässig.

1.3 **Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Traufhöhe/-Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.4 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugshöhe gemäß D.1.3 betragen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 4 BauO NRW)

2.1 Als Einfriedung entlang der Konrad-Adenauer Straße ist eine **Sichtschutzhecke** aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen freiwachsend oder als Schnitthecke anzupflanzen. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht, Holz, Mauerwerk etc. möglich, diese müssen aber mindestens 0,50 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein; Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster. Hiervon ausgenommen sind die Bereiche der in der Plankarte festgesetzten Grundstückszufahrten.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau:
Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem oberflächennahe Grubenbaue als Folge früherer bergbaulicher Tätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.
Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar". Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerksfeld Donar liegen gegenwärtig nicht vor.

2. Altlasten, Bodenschutz und Kampfmittel:
Weder das Kataster des Kreises über altlastverdächtige Flächen und Altlasten noch das Verzeichnis über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen enthalten zurzeit Eintragungen im Plangebiet. Auch darüber hinaus liegen keine Anhaltspunkte vor, die den Verdacht einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung begründen.
Im Plangebiet sind Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Derartige Funde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist.

4. Bodendenkmäler:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

5. Ökologische Belange:
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe etc.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage in Gebäuden ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Warendorf schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

6. Baumschutzsatzung:
Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist zu beachten.

7. Auslage von DIN-Normen:
Die DIN 4109 in der aktuellen Fassung wird beim Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt zur Einsicht bereit gehalten.

Die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.25 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 10. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.25 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.25, 10. ÄNDERUNG

„OSSENBECK II"

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 100 cm x 69 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	Februar 2014
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	Gez.: Pr Bearb.: Ro/Ti