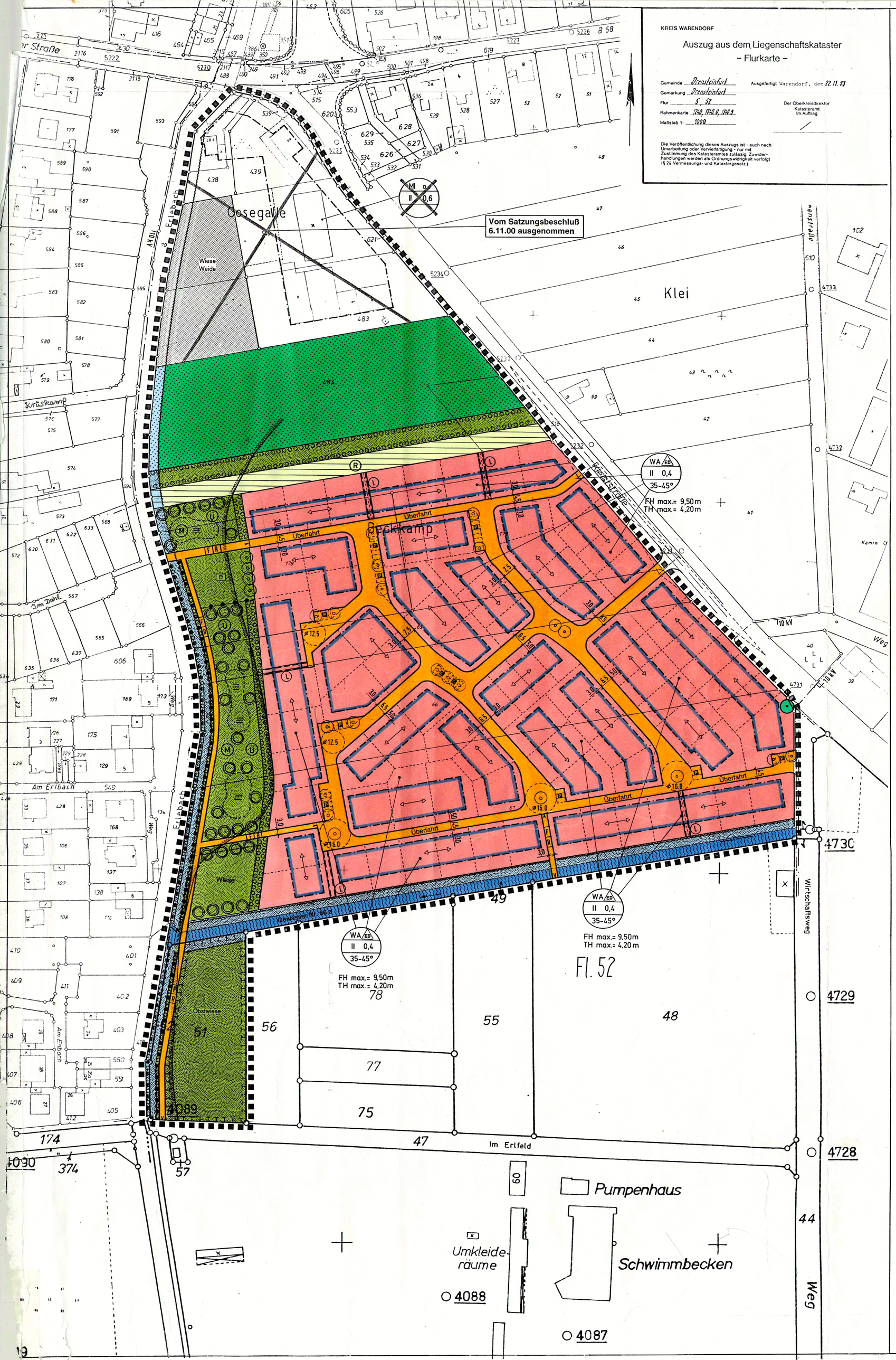


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- WA – Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2 a)
- MI – Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2 b)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- II – Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- 0,4 – Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o – Offene Bauweise
- ED – Nur Einzel - und / oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

- FR – Fußweg / Radweg
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

- Flächen für Ver- u. Entsorgung / Trafostation
- (R) – Flächen für Ver- u. Entsorgung / Rückhaltung u. Versickerung von Niederschlagswasser

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Spielplatz
- Anlage von temporären Stillgewässern (genaue Lage nach Detailplanung)
- (M) – siehe textliche Festsetzung Nr.

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

- Fläche für die Wasserwirtschaft (darunter liegende Nutzungen, „Wald" sowie „private und öffentliche Grünfläche" sind hinweislich eingetragen)

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD gem. § 9 (1) Nr. 18 BauGB

- Wald

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG V. BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Anzupflanzende Kopfweiden, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB gleichzeitig Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- (L) – Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- St – Stellplätze
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 44 – Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Vorhandene 10 kV - Kabel
- Wasserflächen einschließlich Böschung
- (Ü) – Grenze des Überschwemmungsgebietes

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
- 35 - 45 ° – Dachneigung
- F H max = – Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitiges Geländeniveau siehe textliche Gestaltungsfestsetzung Nr. 2
- T H max = – Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitiges Geländeniveau siehe textliche Gestaltungsfestsetzung Nr. 2

TEXT

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – unzulässig.

2) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

a) Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

b) Im Mischgebiet ist die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – unzulässig.

3) Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO

a) Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.

b) Garagen und sonstige Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig.

4) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und / oder Doppelhäusern sind pro Wohngebaude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Grundstücksgroße muß dann jedoch mindestens 380 qm betragen.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 3 BauGB

Die Mindestbreite der Grundstücke muß mindestens 11,0 m Frontbreite betragen.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Die als Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser" festgesetzten Bereiche südlich der Waldkante sind der natürlichen Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen.

b) Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der "Waldfläche" wird eine Durchforstung mit Pflegeschnitten in den Hainbuchen- und Weißdornheckenbereichen und die Zusatzpflanzung von Stieleichen, Hainbuchen und Weißdorn festgesetzt.

c) Die als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese" festgesetzten Bereiche werden als extensive Wiese mit Mulden entwickelt.

d) Für die mit dem Kürzel "M" versehenen Bereiche der öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
- Anlage von temporär wasserführenden Kleingewässern mit einer Gesamtfläche von 1 100 qm
- Anpflanzung von Weiden (*Salix alba/Salix viminalis*) mit der Entwicklung zu Kopfweiden
- Entwicklung einer extensiven Wiese

Ausgenommen davon ist die entlang der östlichen Grenze festgesetzte Fläche zur Anpflanzung.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese" ist pro 100 qm 1 Obstbaum einer regionaltypischen Sorte zu pflanzen, damit eine angemessene Dichte an Gehölzen auf der Obstwiese gewährleistet ist.

b) In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" ist entlang der östlichen Grenze eine Obstbaumreihe zu pflanzen.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW

1) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

2) FIRSTHÖHE / TRAUFHÖHE

Für die mögliche zweigeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,5 m, die maximale Traufhöhe mit 4,2 m begrenzt. Bei Pultdächern darf die Traufkante der höheren Seite max. 7,5 m und bei der niedrigeren Seite max. 4,2 m betragen. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Werden nach Detailplanung der Erschließungsanlagen Niveauveränderungen erforderlich, ändert sich die Bezugshöhe im gleichen Maße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

3) SOCKEL

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

4) AUSSENWANDFLÄCHEN

a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun), aus Holz (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder mit hellem Putz bzw. weißes Sicht- / Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

b) Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil insgesamt, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.

c) Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden.

5) DACHFORM

Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit der festgesetzten Dachneigung (35 - 45°) zulässig. Ferner sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 12 - 18° zugelassen.

6) DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis braunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Bei Doppelhäusern ist je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Begrünte Dächer und oder Glasdächer zur Solarenergienutzung sind zulässig.

7) GARAGEN/ STELLPLÄTZE

a) Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 - 30° zu errichten.

b) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

8) VORGARTEN/ EINFRIEDIGUNGEN

a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Ziegelmauern und Trockenmauern in einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken in einer maximalen Höhe von 0,50 m auszuführen. Zäune zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.

b) Als Sichtschutz für Freisitze sind einzugrünende Holzkonstruktionen bis max. 1,80 m Höhe zulässig. Der Sichtschutz ist unmittelbar an dem Freisitz zu errichten.

c) Für die Bereiche zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie wird ein unversiegelter Ausbau empfohlen, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.

9) MÜLLTONNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Drensteinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baubeginn durchzuführen.

ALTLASTEN

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

BERGBAU

Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird (Kennzeichnung gem. § 9 (5) BauGB).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.
Drensteinfurt, den 08.12.2000

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.
Drensteinfurt, den 08.12.2000

Der Rat der Stadt hat am 04.09.1993 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am ~~nicht~~ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Drensteinfurt, den 15.09.1993
Bürgermeister
Der Stadtdirektor, i.A.
Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 17.06.1996 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Drensteinfurt, den 20.06.1996
Bürgermeister
Der Stadtdirektor, i.A.

Der Rat der Stadt hat am 16.12.1996 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Drensteinfurt, den 20.12.1996
Bürgermeister
Der Stadtdirektor, i.A.
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.08. bis 13.10.1998 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Drensteinfurt, den 15.10.1998
Bürgermeister
Der Stadtdirektor, i.A.
Schriftführer

Der ~~Rat~~ der Stadt hat am 29.05.2000 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.
Drensteinfurt, den 30.05.2000
Bürgermeister
i.A.
Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.08. bis 13.06.2000 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Drensteinfurt, den 15.09.2000
Bürgermeister
i.A.

Der Rat der Stadt hat am 06.11.2000 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Drensteinfurt, den 10.11.2000
Bürgermeister
i.A.
Schriftführer

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 23.03.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am 23.03.2001 Rechtskraft erlangt.
Drensteinfurt, den 23.03.2001
Bürgermeister
i.A.

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) 01.06.2000.

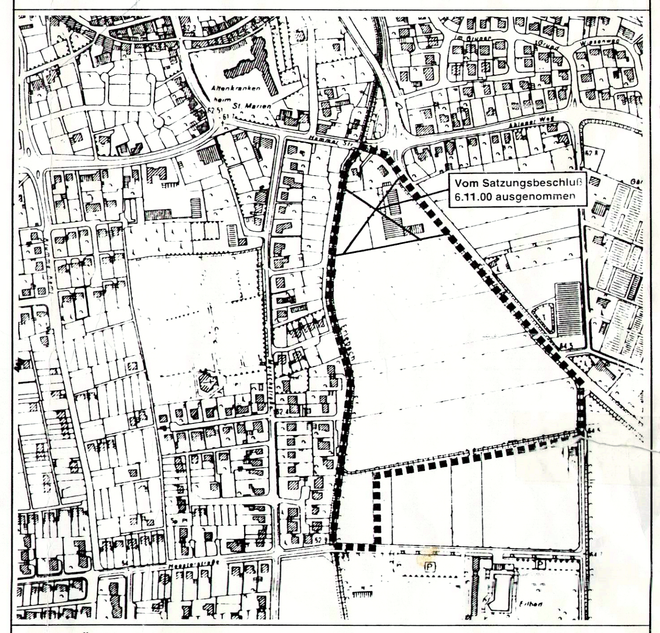
§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung v.14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz v. 12.12.1997 (GV NW S. 458).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT DRENSTEINFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.28 'BECKKAMP'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	Mai 2000
PL^GR	74 x 103
BEARB.	Vi
M.	1 : 1000

0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER