Änderungen und Ergänzungen laut Ratsbeschluß vom 26.02.1998 aufgrund vorgebrachter Anregungen und Bedenken gem. § 3 (2) BauGB (erneute öffentliche Auslegung).

Die Änderungen sind in rot eingetragen.

1. Geringfügige Korrektur der Sichtfelder in den Einmündungsbereichen der K 31.
2. Festsetzung einer 0,50 m breiten Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der Parzelle 863.
3. Vergrößerung der überbaubaren Fläche um ca. 13,0 m nach Norden auf der Parzelle 355.

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WA — Allgemeines Wohngebiet s. textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr. 2

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

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß s. textl. Festsetzung Nr. 1

(II) — Zahl der Vollgeschosse - zwingend s. textl. Festsetzung Nr. 1

0,4 — Grundflächenzahl s. textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr. 4

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

o — Offene Bauweise s. textl. Festsetzung Nr. 1

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig s. textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr. 5

DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig s. textl. Festsetzung Nr. 1 und Nr. 5

Baugrenze

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Kindergarten

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- F — Fußweg / Radweg
- P — Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

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

Flächen für Ver- und Entsorgung

Elektrizität / Trafostation

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

A — Spielbereich A

C — Spielplatz (Spielbereich C lt. Rd. Erl. des Innenministers NW vom 31.07.1974)

M — Entwicklung einer extensiv genutzten Wiese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

V — Entwicklungsbereich des vorhandenen Gewässers i.S.d. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

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

Gewässer einschließlich Böschung

Fläche für die Wasserwirtschaft

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

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

Hinweisich: Vorgesehene Realisierungsabschnitte (I) - (IV)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

SSK 1 / SSK 2 — Vorbelastung durch Verkehrs- bzw. Spielplatzlärm gem. § 9 (5) BauGB s. textl. Festsetzung Nr. 6

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

Vorhandene Flurstücksgrenze

863 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Mauer h max 2,0 m als Lärmschutz für den Freiraum

Vorhandenes 10 kV-Kabel

Vorhandene 10 kV-Freileitung (wird verkabelt)

Bereich mit tagesnahem Abbaubereich des Strontianitbergwerkes Bertha Maria

FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW Hinweislich

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) s. Gestaltungsfestsetzung Nr. 1

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) **Für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise gem. § 9 BauGB und BauNVO sowie für die Dachneigung und Firstrichtung gem. § 86 BauO NW (hinweislich) gelten folgende Festsetzungen / Bauvorschriften**

Baugebiet	GRZ	Geschossigkeit	Bauweise	Firsthöhe Maximal	Dachneigung Satteld.	Pultd.
WA 1	0,4	II	ED	9,5 m	40 - 48	7 - 12
WA 2	0,4	II	DH	9,5 m	40 - 48	7 - 12
WA 3	0,4	(II)	DH	11,0 m	30 - 38	7 - 12
WA 4	0,4	(II)	DH	11,0 m	38 - 45	7 - 12
WA 5	0,4	(II)	o	11,0 m	30 - 38	7 - 12

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

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.

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

a) Garagen und Nebenanlagen über 30 cbm sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür festgesetzten Bereichen (z.B. GA/CA/ST) oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen / gartenseitigen Baugrenze um max. 3,0 m ist zulässig, wenn bei Doppelhäusern ein seitlicher Hauszugang erforderlich wird.

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. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO**

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist in Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern unzulässig.

5) **Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**

In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen sind pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Reihenhauseinheit) max. zwei Wohneinheiten zulässig.

6) **Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

a) In dem als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereich, werden zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr und den Bolzplatz bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse SSK 1 bzw. SSK 2 (Rollladenkästen, Lüftungen etc.) erforderlich.

b) Für Schlafräume ist zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse SSK 1 bzw. SSK 2 vorzusehen.

c) Die betroffenen Bereiche der Wohnbebauung sind mit der jeweiligen Schallschutzklasse im Bebauungsplan gekennzeichnet.

7) **Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

a) Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

b) Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

c) Auf größeren Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

d) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW Hinweislich

1) **STELLUNG BAULICHER ANLAGEN**

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

2) **FIRSTHÖHE**

Für die mögliche zweigeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,5 m, für die zwingend zweigeschossige Bauweise mit 11,0 m begrenzt. 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 Sichtmauerwerk (rot bis rotbraun), aus Holz (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder mit hellem Putz bzw. weißes Sichtmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

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

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

5) **DACHFORM**

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Kruppelwalmdächer mit der in dem Textteil (Festsetzung Nr. 1) festgesetzten Dachneigung zulässig. Ferner bei zweigeschossiger Bauweise Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 - bis 12

6) **DACHEINDECKUNG**

Alle Dächer sind mit roten bis braunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Schiefer ist ebenfalls zulässig. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen sind je Baukörper das gleiche Material und die gleiche Farbe zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Begrünte Dächer und 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 Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler - ausgenommen Trockenmauern in einer maximalen Höhe von 0,50 m - nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken in einer maximalen Höhe von 0,50 m auszuführen. Zäune 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 Schranke 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 Baufertigstellung durchzuführen.

BERGBAU

Das Plangebiet liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld. Das Plangebiet wird entsprechend gem § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

LÄRMSCHUTZ

Aufgrund der bestehenden Lärmvorbelastung durch den Bolzplatz ist den Bauherren des südlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebietes (Nahversorgungseinrichtung) zu empfehlen, eine geeignete Grundrissgestaltung (lärmempfindliche Räume abgewandt von der Lärmquelle) vorzunehmen.

GEWÄSSER

Die Gestaltung des Gewässers Nr. 602 / 272 ist gem. § 30 der Verbandssatzung mit dem Wasser- und Bodenverband "Werse - Drensteinfurt" rechtzeitig abzustimmen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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

, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung

, den

Der Rat der Stadt hat am 28. Okt. 1996 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 28. Febr. 1997 öffentlich bekannt gemacht worden.

Drensteinfurt den 28. Okt. 1996

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat am 17. März 1997 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Drensteinfurt den 17. März 1997

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 28. April 1997 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Drensteinfurt den 28. April 1997

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16. Juni 1997 bis 15. Juli 1997 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Drensteinfurt den 15. Juli 1997

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 30. Okt. 1997 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen.

Drensteinfurt den 30. Okt. 1997

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24. Nov. 1997 bis 22. Dez. 1997 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.

Drensteinfurt den 22. Dez. 1997

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 26. Febr. 1998 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Drensteinfurt den 26. Febr. 1998

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Gem. § 11 des Baugesetzbuches ist mir der Bebauungsplan angezeigt worden. Rechtsverbindlichkeit wird aus dem Grund verfehlt.

Verfügung vom
(Az

, den

Die Bezirksregierung
Im Auftrag

~~Gem. § 12 des Baugesetzbuches ist die Durchführung des Anzeigeverfahrens mit Hinweis auf die Rechtsverletzung~~ öffentlich bekannt gemacht worden.

Auslegung des Bebauungsplanes am

In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Satze 1 und 2 und Abs. 4, des ~~Baugesetzbuches über Entschädigung hingewiesen und auf die Rechtsfolgen des § 43 Abs. 2 BauGB hingewiesen.~~ Der Bebauungsplan hat am 30. April 1998 Rechtskraft erlangt durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses.

Drensteinfurt den 30. April 1998

Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in im 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

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) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)

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

Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

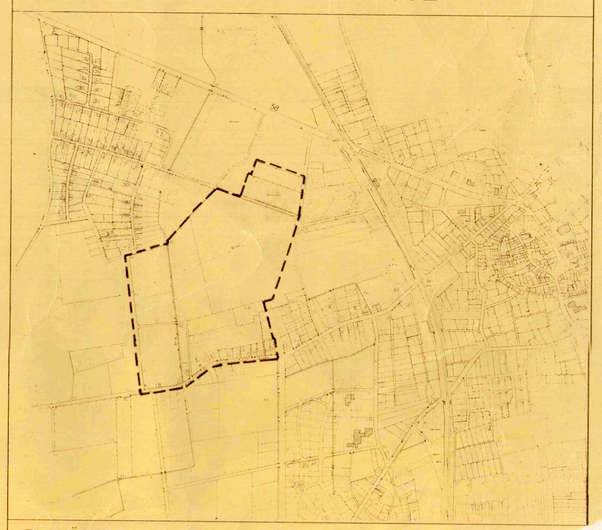
Investitionserleichterungsgesetz und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

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. 1.34

'KONRAD - ADENAUER - STRASSE'



PLANÜBERSICHT M 1: 5000

DATUM	OKT '97	Einschließlich der Änderungen lt. Ratsbeschluß vom 26.02.1998
PL-Nr.	81/ 117	
BEARB.	BO	
M.	1 : 1000	0 10 20 30 40 60 m

STADTDIREKTOR — STADTBAURATER — BEARBEITER: WOLTER