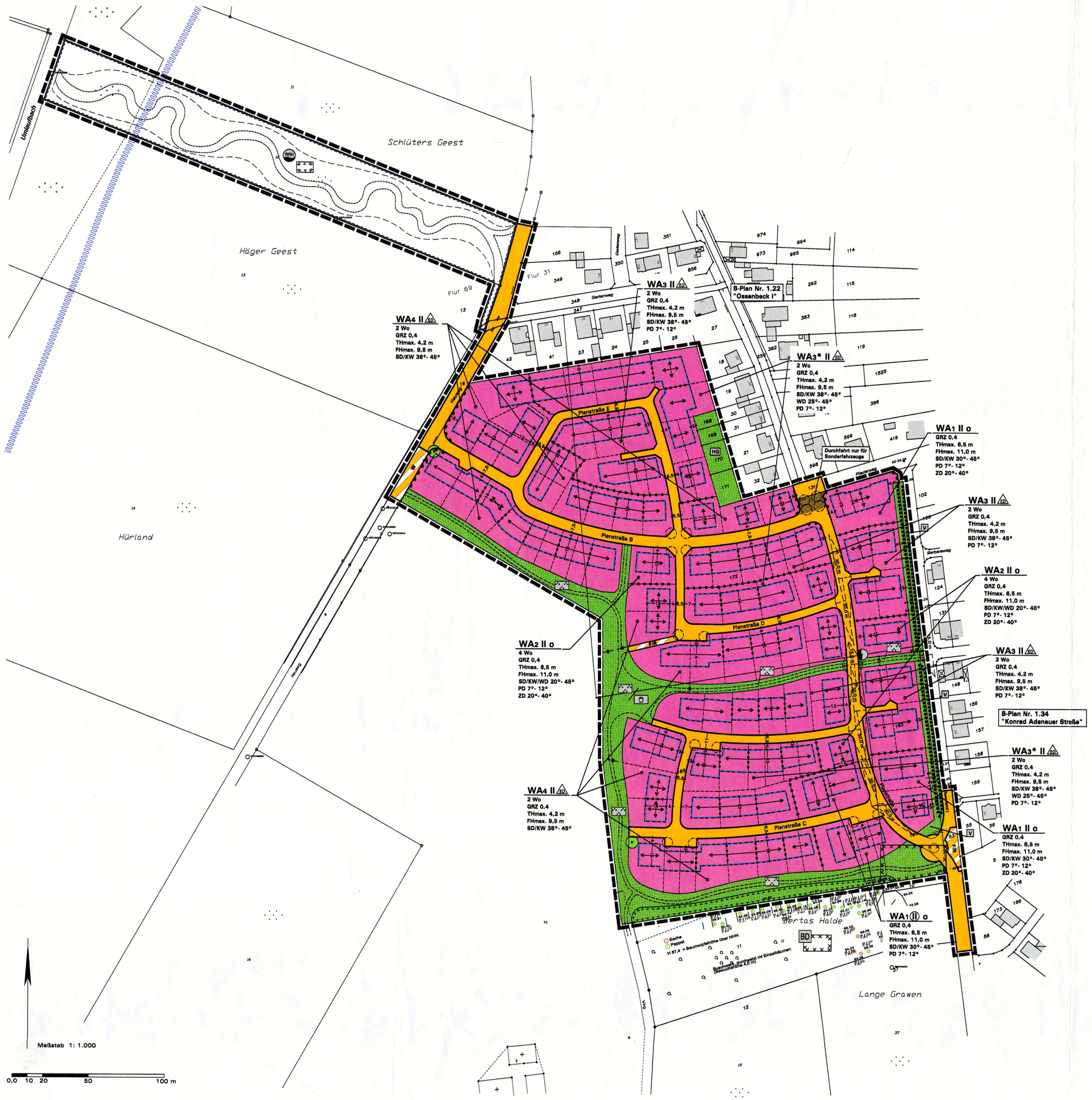
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.36 "Berthas Halde"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am 26.04.11 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 26.04.11 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.04.11 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.04.11 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 27.07.11 durch den Rat. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.08.11 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB vom 05.09.11 bis 05.10.11 öffentlich ausgelegen.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 06.04.11 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 26.04.11 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im bestanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Drensteinfurt, den 26.04.11 i.A. Bürgermeister	Drensteinfurt, den 26.04.11 i.A. Bürgermeister	Drensteinfurt, den 26.04.11 Bürgermeister	Drensteinfurt, den 26.04.11 Bürgermeister Schriftführer	Drensteinfurt, den 26.04.11 i.A. Bürgermeister	Münster, den ..... Vermessungsbüro Drees und Schlüter

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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S.686);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV.NRW S.863);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der z.Z. geltenden Fassung;
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Z. geltenden Fassung.

B. Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

WA

WA2 / WA3/4
4 Wo 2 Wo

GRZ 0,4

II
(II)

FHmax ... m
THmax ... m

ED

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

W
WR

SD/KW 38°- 45°
PD 7°- 12°
ZD 20°- 40°
WD 25°- 45°

FD
V
HQ

SD
BD

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe D.1.1
(Teilflächen WA1-WA4 nach Nutzungsmaßen gegliedert)

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 4 oder maximal 2 Wohnungen, siehe D.1.2

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

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,4, siehe auch D.2.1

Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier:
- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß oder
- 2 Vollgeschosse, zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, zur Definition der Bezugshöhe siehe D.2.2:
- maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First)
- maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

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

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Begrenzungslinien von Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Ausnahmen vom Zufahrtsverbot können ggf. zugelassen werden, nach Abstimmung mit der Straßenbaulastträgerin darf eine Gefährdung der Verkehrssicherheit und -leichtigkeit nicht zu befürchten sein.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Wirtschaftsweg
- Fuß-/Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Leitungsrassen, Wasserwirtschaft, Regenwasserrückhaltung (§ 9(1) Nr. 12, 13, 14, 16 BauGB):

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB, Hinweis: Abstimmung Flächenbedarf und Parzellierung der Fläche im Zuge der Planumsetzung)

Fläche für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 BauGB, Detailplanung und naturnahe Gestaltung i.V.m. § 9(1)20 BauGB gemäß wasserrechtlichem Verfahren)

(Hinweis: zur Information dargestelltes Grobkonzept gemäß Vorentwurf des Ingenieurbüros Rummler+Hartmann GmbH)

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB):

Grünflächen mit Zweckbestimmung:
- Öffentlicher Grünzug: als Parkanlage mit Wegeführung bzw. als Parkanlage mit integriertem Quartierspielplatz
- Öffentliches Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünflächen, Hausgarten

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)20 BauGB), hier:
Entwicklungsziel: naturnaher Waldsaum, siehe D.5

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.6:
- Anpflanzung standortheimischer Bäume

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
- Erhalt der standortheimischen Gehölze im Heckenzug entlang des Lindenweges und Ergänzungspflanzungen durch einzelne Gehölze

8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung der Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes oder

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen innerhalb einer Bauzeile

Maßangaben in Meter, z.B. 4 Meter

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte, in Teilflächen auch alternativ zugelassen (siehe E.1.3):
- Satteldach oder Krüppelwalmdach, zulässige Dachneigung z.B. 38°-45°
- Pultdach, zulässige Dachneigung 7°-12°
- Zeltdach, zulässige Dachneigung 20°-40°
- Walmdach, zulässige Dachneigung z.B. 25°-45°

Heuztfirstrichtung für SD/KWD und PD, soweit durch Pfeilsymbol festgesetzt, siehe auch E.1.1 zur Anordnung der ZD

10. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) und § 9(6a) BauGB

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9(5) Nr. 2 und des § 9(6) BauGB:
Ehemalige „Betriebsfläche Berthas Marie, östlicher Teil" (Altstandort) und „Begehalde Berthas Halde" (Ablagerung), geführt im Altlastenverzeichnis des Kreises Warendorf, zugleich Bodendenkmal „Strontianithalde der Grube Bertha"

Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiet des Umluafbachs

C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstückagrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Eingemessener Heckenzug und eingemessene Gehölze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)

Vorgeschlagene Platzgestaltung und Baumstandorte im Straßenraum

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

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

1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
In Teilflächen WA2 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Reihenhauseinheit zulässig.
In den Teilflächen WA3 und WA4 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig; bei Doppelhaushälften kann als Ausnahme eine zusätzliche Einliegerwohnung zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 WA3 und WA4: Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19(4) S. 3 BauNVO):
In den Teilflächen WA3 und WA4 darf die höchstzulässige GRZ 0,4 abweichend von § 19(4) S. 1, 2 BauNVO nicht allgemein durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Überschreitungen der GRZ 0,4 um bis zu 50% nach § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nur zulässig, wenn die hierfür anzurechnenden Anlagen mit dauerhaft wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden (z.B. mit Porenpflaster, kleinteiligem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä.).

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte. Bei den in Teilflächen zulässigen Pultdächern darf die Traufhöhe der höheren Seite (= Oberkante Dach) abweichend maximal 7,5 m betragen.
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; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaße für Baugrundstücke

3.1 WA3 und WA4: Mindestbreite für Baugrundstücke gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB: Die Mindestbreite der Baugrundstücke - auch für eine Doppelhaushälfte - muss mindestens 11,0 m Frontbreite betragen. Eine Unterschreitung der Mindestbreite der Baugrundstücke von 11,0 m ist zulässig, wenn die verbleibende Grundstücksgröße - auch für eine Doppelhaushälfte - noch mindestens 275 m² beträgt.

4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§§ 12, 14, 23 BauNVO)

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen müssen seitlich und rückwärtig mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (einschl. Fuß-/Radwegen) einhalten.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):

5.1 Entwicklungsmaßnahmen für Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB:
Entwicklungsziel: Strukturreiche Waldrandzone
Maßnahmen: Anpflanzung von Gehölzgruppen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern und ergänzende Anlage eines strukturreichen Kreutsaumes mit gelenkter Sukzession im Waldrandbereich.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume:
Pflanzung gemäß Planeintrag. Standorte verschiebbar um bis zu 3 m. Pflanzqualität: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

E. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO:

1.1 Die zulässigen **Hauptfirstrichtungen** für SD/KW/WD und PD sind durch Pfeilsymbol für Teilflächen in der Planzeichnung festgesetzt, bei Eintrag alternativer Firstrichtungen besteht eine Wahlmöglichkeit. Die im WA1 und WA2 zulässige Sonderform ZD ist traufseitig parallel zur festgesetzten Firstrichtung auszurichten.

1.2 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf maximal 0,5 m über der Bezugshöhe D.2.1 nach § 18 BauNVO (= Oberkante Fahrbahnmitte der Erschließungsstraße) betragen.

1.3 **Dachgestaltung im gesamten WA:**

a) **Dachform und -neigung der Hauptbaukörper:** Im gesamten Baugebiet sind Sattel- (SD) und Krüppelwalmdächer (KW) zulässig. In den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 sind je nach Planfestsetzung auch Walm-, Zelt- oder Pultdächer (WD, ZD oder PD) zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

b) **Dachaufbauten** sind erst ab 30° Dachneigung zulässig. Im Spitzbodenbereich (= i.d.R. 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

c) 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 (Beispiel: im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche). Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.

d) Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von entnatzt bis schwarz (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei Pultdächern sowie untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.4 **Gestalterische Einheit von Reihen- und Doppelhäusern:** Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. Ein Versatz der Reihenhauseinheiten/Doppelhaushälften zueinander oder insgesamt in der Höhe ist zulässig.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:

2.1 Einfriedungen:

a) Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin sind **Einfriedungen** nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauer zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß Anpflanzungen oder Außenkante Trockenmauer) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Zur Gartenseite sind zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedungen (z.B. Drahtgeflecht, Holz) in maximal gleicher Höhe möglich.

b) **Einfriedungen in Vorgärten** entlang der Straßenverkehrsflächen sind einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Straßenoberkante zulässig (siehe Definition für *Vorgärten* unter Nr. 3).

2.2 Mülltonnen/Abfallbehälter sind in Vorgärten nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

2.3 Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze einer **Stellplatzsammelanlage** ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben/Pflanzstreifen von mind. 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

In Zweifelsfällen wird ausdrücklich eine **frühzeitige Abstimmung** mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

Definition *Vorgarten zur Nr. 2.1:* halböffentlicher Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsflächen = nicht überbauter Streifen entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand Baugrenze/Gebäude von i.d.R. 3-5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verängerte Streifen bis zur Nachbargrenze (Grenzstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks, sofern kein Wohngarten;
hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten WG.*

F. Hinweise zur Beachtung

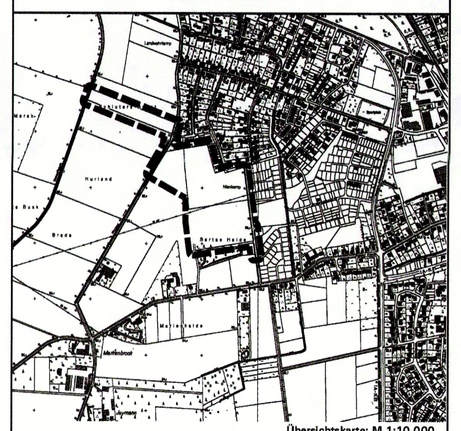
1. Bergbau, Altlasten und Kampfmittel:
Der bekannte Strontianit-Abbau ging mit Auswirkungen auf die Erdoberfläche zieht sich durch die im Konrad-Adenauer-Gebiet angelegten Grünflächen nach Südwesten in Richtung Rietner Straße, die Bauflächen „Berthas Halde" sind hiervon nicht betroffen. Allgemein können in Drensteinfurt allerdings bisher unbekannte Abbautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden, so dass im Zuge von Baumaßnahmen grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist.
Die im Süden an das Plangebiet angrenzende, als Aushub aus dem Strontianitbergbau entstandene „Berthas Halde" und die ehemalige „Betriebsfläche Berthas Marie, östlicher Teil" werden bisher im Verzeichnis des Kreises Warendorf als Altlastenverdachtsfläche bzw. als Altstandort geführt. Zur Erfassung möglicher Auswirkungen auf das Plangebiet wurden gutachterliche Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den als Anlage zur Begründung beigefügten Berichten dargestellt (siehe dort). Im gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Betriebsfläche Berthas Marie im Plangebiet erfolgt die schadlose Entsorgung und Sanierung der oberflächennah anstehenden Verunreinigungen vor Beginn der Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf. Danach und nach den o.g. Untersuchungen sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Baugebiet zu erwarten.
Der Rienbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar". Eigentümerin des Bergwerksfeldes ist die RAG AG, 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen.
Im Plangebiet sind ansonsten Altablagerungen oder Kampfmittelfunde nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

2. Niederschlagswasser:
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

3. Bodendenkmale:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

4. 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, natumahe Umfeldgestaltung etc. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.36
„Berthas Halde"



Übersichtskarte: M 1:10.000
0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 131 cm x 90 cm

Planbearbeitung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schroeten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

September 2010
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Be