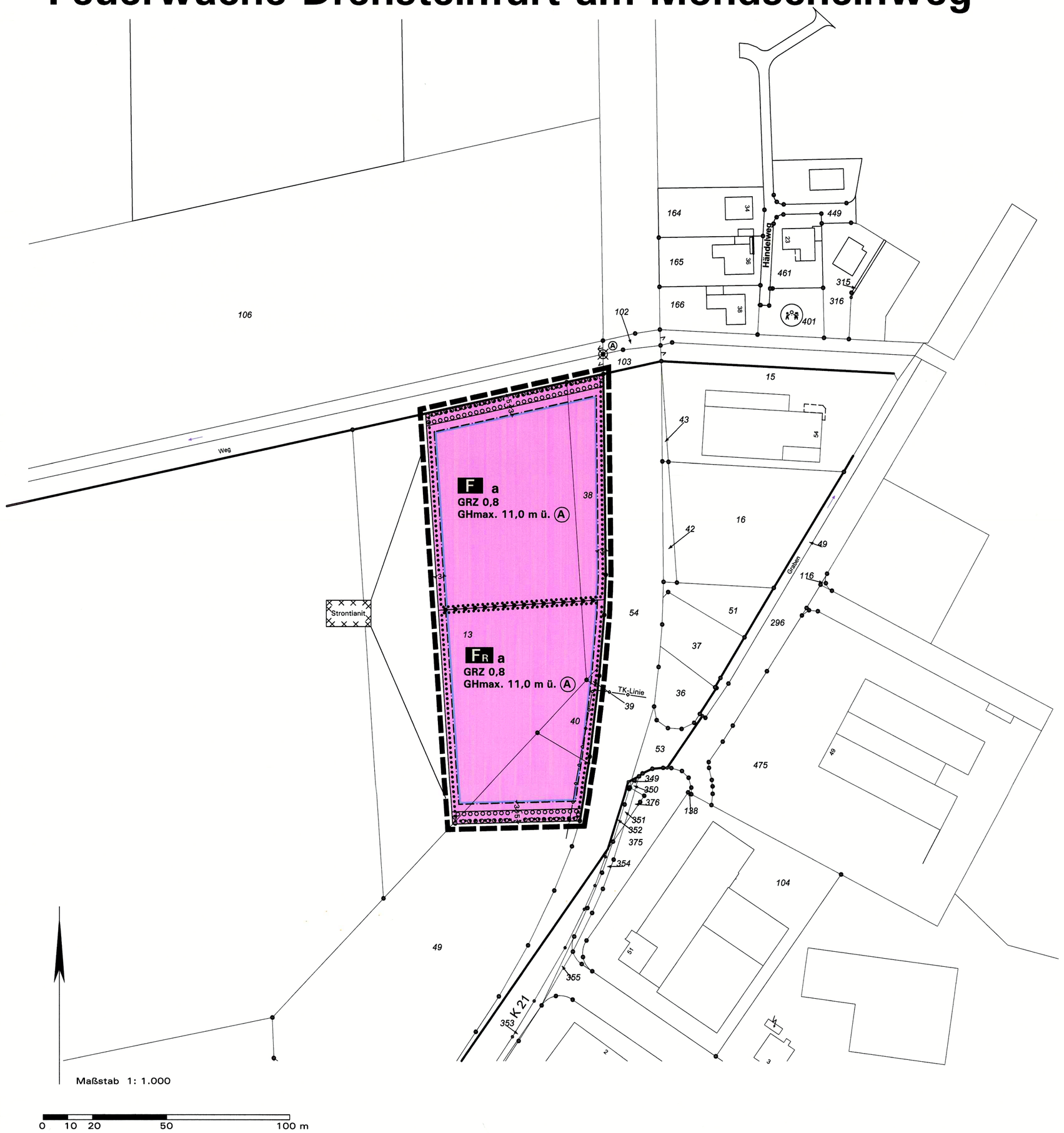
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.37
"Feuerwache Drensteinfurt am Mondscheinweg"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV'90) 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 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 i.V.m. Nr. 5 BauGB)

F — Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr

FR — Flächen für den Gemeinbedarf Feuerwehr und Rettungsdienst

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8

GHmax. 11,0 m ü. Ⓐ — Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Metern, hier: maximal zulässige Gebäudehöhe (= oberster Abschluss) gemessen über dem definierten unteren Bezugspunkt (A), siehe D. 1.1

Ⓐ — Bezugspunkt (A)

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

a — Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO), siehe D. 2.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinie

5. Pflanzbindung (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D 3.1
- Anpflanzung einer Wildstrauch-Baum-Hecke, mindestens 2-reihig (keine Schnitthecken)

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Abgrenzung der Teilflächen mit unterschiedlicher Zweckbestimmung

3 — Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

7. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Strontianit — Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, siehe F. 1.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

TK-Linie — Telekommunikationslinie (nicht eingemessen)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich für die Baufläche aus der Festsetzung in der Plankarte.

Bezugspunkt A gemäß Planeintrag: Oberkante der endausgebauten Fahrbahn bzw. der Bordsteinkante im Mondscheinweg (A).

Als **oberster Abschluss** (maximal zulässige Höhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittline der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Die in der Plankarte festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise durch Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2.1 **Abweichende Bauweise:** Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise. Die Länge der Gebäude darf abweichend hiervon 70 m nicht überschreiten.

3. Pflanzbindung (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

3.1 **Anlage von Wildstrauch-/Baumhecken zur Gebietseingrünung:** Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Laubgehölze als geschlossene, nicht geschnittene Wildstrauchhecke, mindestens 2-reihig und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). Im Abstand von im Mittel mindestens 10 m sind Bäume I. und II. Ordnung als Überhälter zu pflanzen. Hinweis: zur Artenwahl siehe F.5.

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

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

1.1 **Begrünung von Stellplatzanlagen:** Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von je Baum jeweils mindestens 4 m² Größe (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, Abweichungen können bei einem Gesamtkonzept mit Begrünungsausgleich zugelassen werden.

2. 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.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau:

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächennahen bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann. Im Grenzbereich oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet wird ein ehemaliger Strontianitschacht vermutet. Dessen genaue Lage und Ausdehnung sind aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. Als Folgen dieser ehemaligen bergbaulichen Tätigkeiten können Hohlräume und/oder Verbruchzonen auch heute noch zu Setzungen der Tagesoberfläche führen. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht nach schriftlicher Beantragung die Möglichkeit, Einsicht in die Unterlagen bei der Bezirksregierung Arnsberg zu nehmen und sich über die bergbauliche Situation zu informieren. 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, Kampfmittel und Bodenschutz

Im Plangebiet sind Altlasten oder Kampfmittelfunde bisher 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.

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. Bodendenkmale:

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, Tel. 0251/591-8911, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

5. Belange des Umweltschutzes:

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, naturnahe Umfeldgestaltung etc.

Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

Grünflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind standortheimische und kulturhistorisch bedeutsame Gehölze zu verwenden:

- Bäume I. Ordnung, Auswahl:		- Bäume II. und III. Ordnung, Auswahl:	
Esche	Fraxinus excelsior	Eberesche	Sorbus aucuparia
Sand-Birke	Betula pendula	Feldahorn	Acer campestre
Stiel-Eiche	Quercus robur	Hainbuche	Carpinus betulus
Rot-Buche	Fagus silvatica	Traubenkirsche	Prunus padus
Winterlinde	Tilia cordata	Holz-Apfel	Malus silvestris
Spitz-Ahorn	Acer platanoides	Mehlbeere	Sorbus intermedia

- Sträucher, Auswahl:			
Beerenobst div.		Schlehe	Prunus spinosa
Brombeere	Rubus fruticosus	Schw. Holunder	Sambucus nigra
Haselnuss	Corylus avellana	Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna

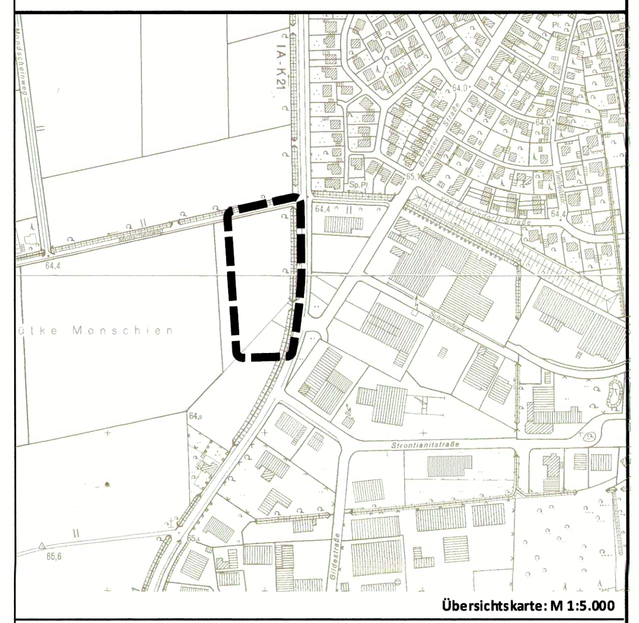
Der Einbau einer Brauchwasseranlage in Gebäuden ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Warendorf schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen.

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 22.02.12 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 13.04.12 ortsüblich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den 08.05.13 Bürgermeister Schriftführer	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.02.12 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.02.12 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Drensteinfurt, den 08.05.13 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 22.02.12 durch ..... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 22.02.12 hat der Plan-Entwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB vom 22.02.12 bis 22.03.12 öffentlich ausgelegen. Drensteinfurt, den ..... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 22.02.12 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den 08.05.13 Bürgermeister Schriftführer	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am 08.05.13 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Drensteinfurt, den 08.05.13 Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. 5620/2011

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.37,

„FEUERWACHE DRENSTEINFURT AM MONDSCHEINWEG"



0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 101 cm x 66 cm — Nord

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

Dezember 2012
Gez.: Pr
Bearb.: Ro / Kr