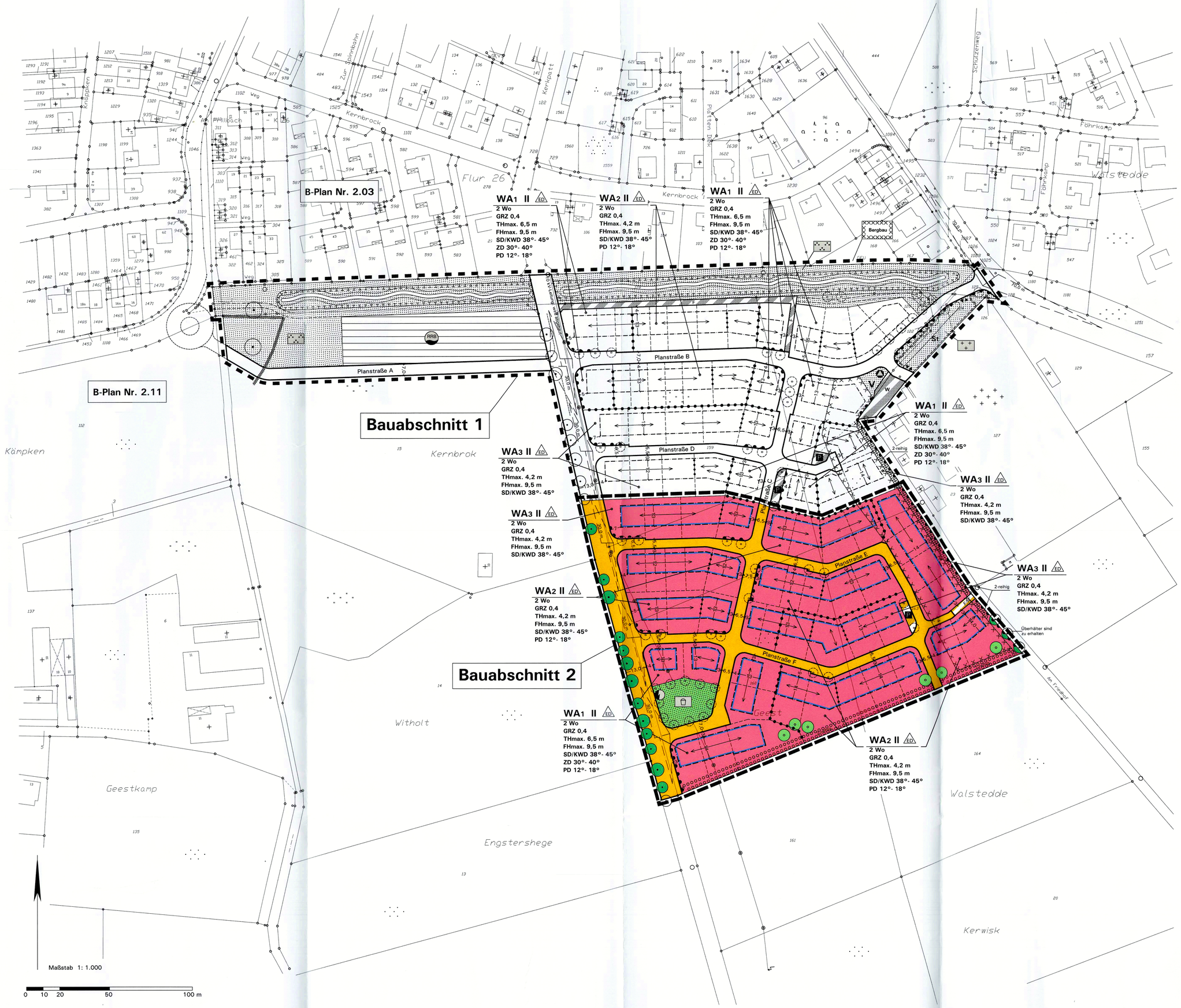
STADT DRENSTEINFURT, OT WALSTEDDE:
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.10 "Kerkpatt" - 2. Bauabschnitt



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);

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

WA

2 Wo

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

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

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte, siehe textliche Festsetzung D.1.2

GRZ 0,4

II

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

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

Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier maximal 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, zur Definition der Bezugshöhe siehe textliche Festsetzung D.2.2:

FHmax. ... m
THmax. ... m

- 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, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

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

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

Begrenzungslinien von Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB):

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung:
- Spielanger als Quartierspiel- und -festplatz

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie Wasserflächen (§ 9(1) Nr. 14, 16 BauGB)

- Pkt. 6 entfällt im BA 2 -

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

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe textliche Festsetzung D.6:
- Anpflanzung standortheimischer Bäume
- geschlossene, standortheimische Heckenpflanzungen, mindestens 2-reihig (keine Schnitthecken)

Erhalt und fachgerechte Pflege des Baumbestandes, natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB)
Hinweis: Bäume nachrichtlich gemäß Luftbildkartierung der Stadt übernommen, nicht geometrisch eindeutig eingemessen.

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).

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2.10 – 2. Bauabschnitt (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung der Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes oder Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen innerhalb einer Bauzeile

~4~

Maßangaben in Meter, z. B. 4 Meter

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

Hauptfirstrichtung für SD/KWD und PD, siehe auch textliche Festsetzung E.1.1 zur Anordnung der ZD

SD/KWD 38°- 45°
PD 12°- 18°
ZD 30°- 40°

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte (siehe textliche Festsetzung E.1.3):
- Satteldach oder Krüppelwalmdach, zulässige Dachneigung 38°-45°
- Pultdach, zulässige Dachneigung 12°-18°
- Zeltdach, zulässige Dachneigung 30°-40°

10. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB

Kennzeichnung nach § 9(5) Nr. 1 BauGB: Das östliche Plangebiet unterliegt zeitweise Einwirkungen von dem östlich liegenden Gartenbaubetrieb, siehe auch Hinweise F.1

Bergbau

Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB: Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, siehe auch Hinweise F.2

C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

1

159

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Planstraße E

Vorläufige Bezeichnung der Planstraßen im Planverfahren

Angrenzender Bebauungsplan Nr. 2.10, Bauabschnitt 1, mit Geltungsbereich

B-Plan Nr. 2.11

Angrenzende Bebauungspläne Nr. 2.03 und Nr. 2.11

Vorgeschlagene Baumstandorte entlang der Straßenzüge und Wege

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. §§ 1ff 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): Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je 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 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19(4) S. 3 BauNVO): Abweichend von § 19(4) S. 1, 2 BauNVO darf die höchstzulässige GRZ 0,4 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 Traufe und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte. Bei Pultdächern darf die Traufhöhe der höheren Seite 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 Mindestbreite für Baugrundstücke gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB: Die Mindestbreite der Baugrundstücke muss mindestens 10,5 m Frontbreite betragen.

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 1m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (einschl. Fuß-/Radwegen) einhalten. Diese Abstandsfläche ist nach §9(1)25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke oder mit Fassadenbegrünung zu bepflanzen und entsprechend dauerhaft zu erhalten.

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

- Pkt. 5 entfällt im BA 2 -

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

6.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume:
a) Mindestens 1 Baum pro angefangene 300 m² private Grundstücksfläche,
b) Pflanzung von Einzelbäumen auf den Baugrundstücken im Süden gemäß Planeintrag, Standort verschiebbar um bis zu 3 m (kann auf a) angerechnet werden).
c) Pflanzqualität jeweils: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang mindestens 14-16 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

6.2 Anlage von Wildstrauch-/Baumhecken zur Ortsrandeingrünung: Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene **Wildstrauch-/Baumhecke** mindestens 2-reihig und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). In den Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen.

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/KWD und PD sind im WA durch Pfeilsymbol in der Planzeichnung festgesetzt, bei Eintrag alternativer Firstrichtungen besteht eine Wahlmöglichkeit. Die im WA1 zulässige Sonderform ZD ist traufseitig analog zur festgesetzten Firstrichtung auszurichten.

1.2 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschossdecke) darf im gesamten WA maximal 0,5 m über der Bezugshöhe gemäß Festsetzung D.2.2 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 (KWD) zulässig. In den Teilflächen WA1 und WA2 sind je nach Planfestsetzung auch Zelt- oder Pultdächer (ZD, 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 mindestens 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 anthrazit 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 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 Doppelhaushälften zueinander auf dem Baugrundstück 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 Garteninnenseite oder 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 0,8 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.

2.2 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 fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze(n) regelmäßig verteilt vorzusehen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

In Zweifelsfällen wird 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.

VG / WG

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 verlängerte Streifen bis zur Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks, sofern kein Wohngarten);
hier: *Prinzipskizze* mit Abgrenzung zum privaten *Wohngarten WG*.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Kennzeichnung nach § 9(5) Nr.1 BauGB: Einwirkungen durch Gartenbaubetrieb:
Die neu hinzukommende Wohnbebauung hat die Ortsrandlage mit dem im Osten angrenzenden Gartenbaubetrieb zu berücksichtigen. Die gekennzeichnete östliche Gebietsrandlage ist zeitweise durch mögliche Betriebseinwirkungen vorbelastet, diese eventuellen Einwirkungen durch Betriebsgeräusche oder Gerüche liegen jedoch im allgemein ortsüblichen und wohnverträglichen Rahmen. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

2. Bergbau:
Die Ortslage Walstedde liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dasbeck III", ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerksfeld „Dasbeck III" liegen gegenwärtig nicht vor, hier könnte aber ggf. in der Zukunft Bergbau umgehen.
Ebenso liegt der Planbereich über den auf Kohlenwasserstoffen erteilten Erlaubnisfeldern „CBM - RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken) der RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen sowie „Hellweg" (zu gewerblichen Zwecken) der HammGas GmbH & Co. KG.
Das Baugebiet liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann, dessen genaue Lage und Ausdehnung aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt ist. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

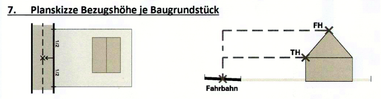
3. Altlasten und Kampfmittel:
Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bisher nicht bekannt. Gemäß Landesbodenschutzgesetz ist/besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden.
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.

4. 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.

5. 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).

6. Ökologische Belange und Artenschutz:
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
Die **Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutz des Baumbestandes** vom 14.10.1991 ist zu beachten.
Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen.

7. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück



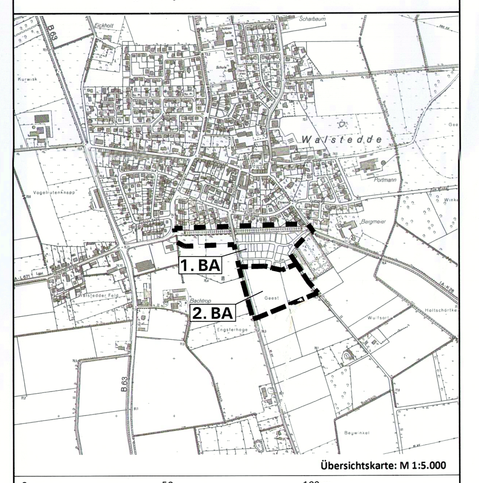
8. Geruchsvorbelastung durch landwirtschaftliche Tierhaltung
Im nordwestlichen Randbereich des Plangebiets sind unter Zugrundelegung geänderter Ermittlungsgrundlagen während eines Jahres Geruchsstundenhäufigkeiten von bis zu 15 % prognostiziert worden. Damit werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn-/Mischgebiete (10 %) überschritten, sie liegen aber noch im Rahmen von Dorfgebieten, in denen Wohnen ohne Einschränkung zulässig ist. Nach dem eingeholten Gutachten bewegen sich die Geruchseinwirkungen im gesetzlichen Rahmen und sind im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme in Ortsrandlage des ländlich geprägten Siedlungsbereichs hinzunehmen. Mindestens ebenso hohe Werte haben die aktuellen Berechnungen auch für die umliegende Wohnbebauung im nördlichen und westlichen Ortsrandbereich von Walstedde ergeben.

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung	Erneute öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung	Planunterlage
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am *16.02.2004* beschlossen worden. Der Beschluss ist am *17.02.2004* ortsüblich bekannt gemacht worden. Drensteinfurt, den 09.05.2018 Bürgermeister Schriftführer	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *15.12.2004* bis einschließlich *12.03.2004* durchgeführt. Drensteinfurt, den 09.05.2018 Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *15.12.2004* bis einschließlich *14.01.2005* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB in der Zeit vom *15.12.2004* bis einschließlich *14.01.2005* beteiligt. Drensteinfurt, den 09.05.2018 Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *04.10.2017* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB vom *12.10.2017* bis *13.11.2017* erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *05.10.2017* gemäß § 4a(3) BauGB beteiligt. Drensteinfurt, den 09.05.2018 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am *05.02.2018* als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den 09.05.2018 Bürgermeister Schriftführer	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom *09.05.2018* bis einschließlich *24.05.2018* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Der Bebauungsplans ist am *09.05.2018* in Kraft getreten. Drensteinfurt, den 09.05.2018 Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Waren-dorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Kreis Warendorf, Katasteramt

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.10

„Kerkpatt" – 2. Bauabschnitt



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000 Planformat: 128 cm x 90 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Planungsstand:
Februar 2018

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: T/Ro