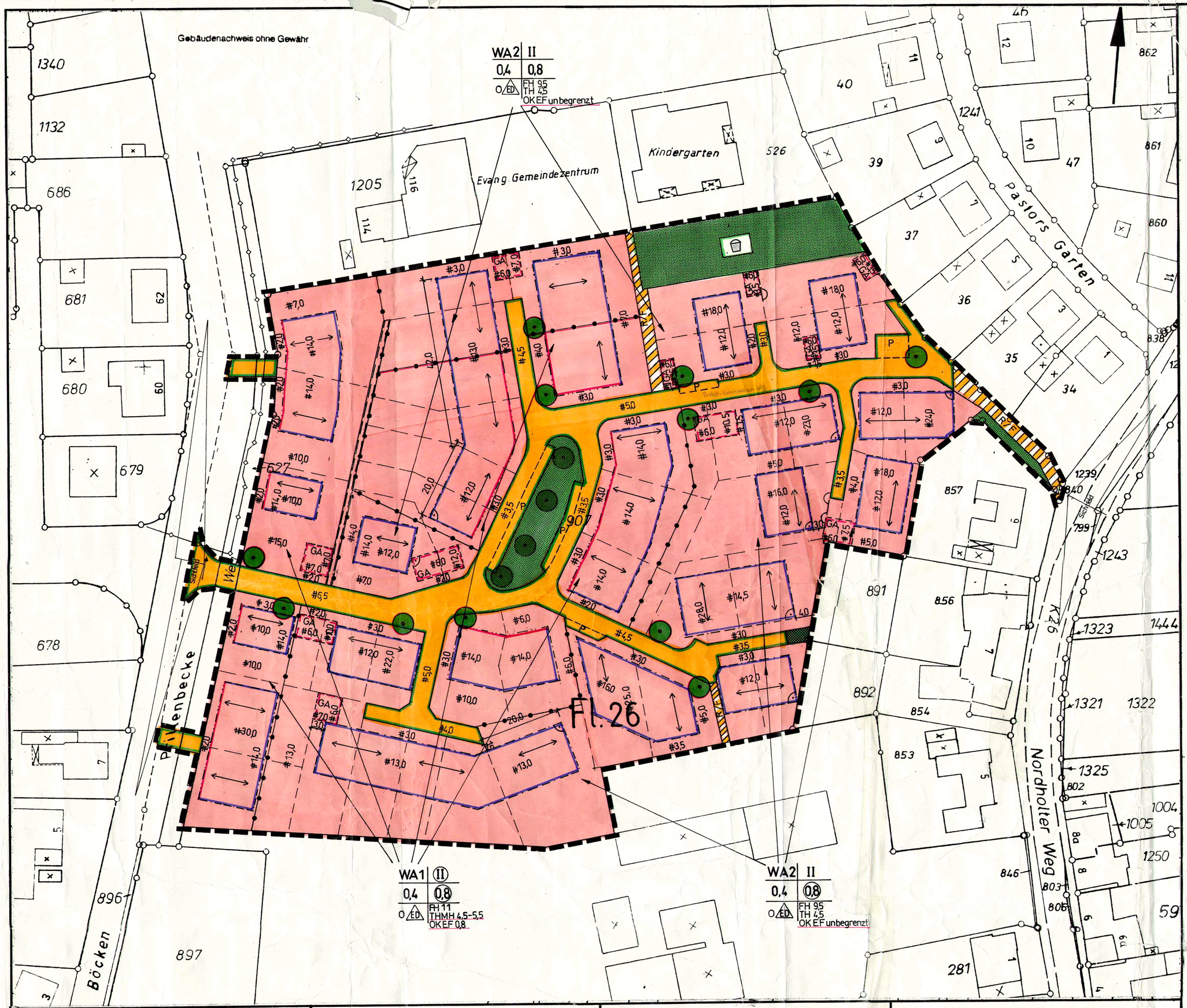


PRÄAMBEL

Dieser Bebauungsplan ist aufgestellt nach folgenden Vorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I, S. 2141);
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132 - 141);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.1.1991, S. 58);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV. NW., S. 666/SGV. NW. 2023) in der z. Zt. der Bearbeitung gültigen Fassung;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV. NW., S. 218) in der z. Zt. der Bearbeitung gültigen Fassung.

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Planverfasser: GfL Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH - Zweigstelle Ascheberg -

59387 Ascheberg, den _____ 199__ _____

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke sind mit der erforderlichen Genauigkeit dargestellt und stimmen mit dem Katasternachweis vom 29.4.1996 überein. Der Gebäudenachweis entspricht der Örtlichkeit.

, den _____ 199__

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

, den _____ 199__

Gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Rat der Stadt Drensteinfurt in seiner Sitzung am 27. April 1998 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für dieses Gebiet beschlossen.

Drensteinfurt, den 27. April 1998

i. A. Marks
(Bürgermeister) ~~(Ratsmitglied)~~

Der Beschluß des Rates der Stadt Drensteinfurt zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes vom 27. April 1998 wurde am 18. Sept. 1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Drensteinfurt, den 18. Sept. 1998

i. A. Marks
(Bürgermeister)

Der Ausschuß für Umwelt, Energie und Planung der Stadt Drensteinfurt stimmte am 25. Mai 1999 diesem Bebauungsplan mit Begründung zu und beschloß die öffentliche Unterrichtung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Drensteinfurt, den 25. Mai 1999

i. A. Marks
(Bürgermeister) ~~(Ratsmitglied)~~

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25. Okt. 1999 in der Zeit vom 25. Okt. 1999 bis zum 24. Nov. 1999 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Drensteinfurt, den 24. Nov. 1999

i. A. Marks
(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (GO NW) am 13. Dez. 1999 (in der durch Eintragungen geänderten Fassung) vom Rat der Stadt Drensteinfurt als Satzung beschlossen worden.

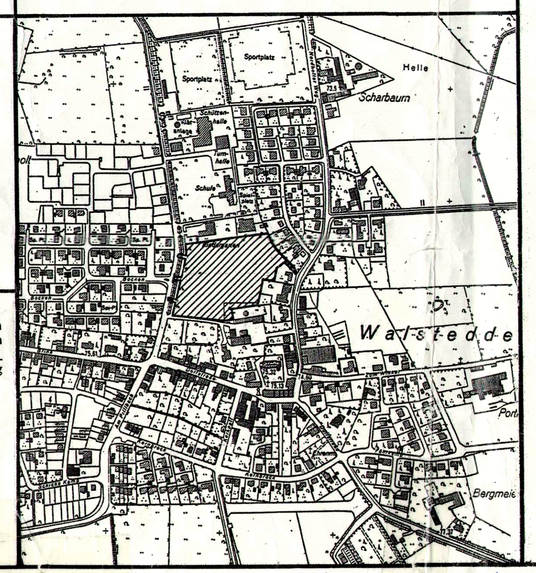
Drensteinfurt, den 13. Dez. 1999

(Bürgermeister) ~~(Ratsmitglied)~~ Schriftführer

Durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) am 28. Jan. 2000 hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Drensteinfurt, den 28. Jan. 2000

(Bürgermeister)



Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
   Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen unzulässig.
2. Grundstücksbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
   Die Breite der Baugrundstücke wird auf mindestens 10 m festgesetzt.
3. Mit Gehrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   Ein privater Fußweg nördlich der Planstraße wird mit Gehrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer belastet, deren Flurstücke mit dieser Fläche eine gemeinsame Grenze haben.
4. Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
   Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und/oder auf den ausgewiesenen Flächen für Garagen zulässig.
5. Abweichen von der Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
   Das Hauptgebäude ist auf der Baulinie zu bauen. Unwesentliche Gebäudeteile wie Kleingaragen und Wintergärten dürfen gegenüber der Baulinie zurückgesetzt werden. Die Breite der zurückgesetzten Gebäudeteile darf maximal der halben Breite des Hauptgebäudes entsprechen.

Hinweise

1. Denkmalschutzgesetz
   Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien o. ä.) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt und dem Westfälischen Museum für Archäologie anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. Altlasten
   Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Kennzeichnung

1. Bergbau
   Bei dem gesamten Plangebiet handelt es sich um Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder umgehen wird bzw. die für den Abbau von Steinkohle bestimmt sind.

Empfehlungen

1. Nutzung von Regenwasser
   Es wird empfohlen, die unbelasteten Dach- und Oberflächenwässer zur Brauchwassernutzung (z. B. Gartenbewässerung) zu verwenden.

Satzung

der Stadt Drensteinfurt

über örtliche Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen)

für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.08 "Röwenkamp"

Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat in seiner öffentlichen Sitzung vom 13.12.1999 aufgrund des § 86 Abs. 1 BauO NW vom 07.03.95 (GV NW S. 218), zuletzt geändert am 24.10.98 (GV NW S. 687) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung in der Bek. v. 14.07.94 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.06.1999 (GV NW S. 386) folgende Satzung über die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften (Gestaltungsfestsetzungen) für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2.08 "Röwenkamp" beschlossen:

1. Firstrichtung

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind **Hauptfirstrichtungen**. Abweichungen für Nebenanlagen und Garagen sind zulässig.

2. Firsthöhe

In den Bereichen mit einer möglichen zweigeschossigen Bauweise (WA 2) wird die Firsthöhe auf max. 9,50 m begrenzt. Im Bereich WA 1 wird die maximale Firsthöhe auf 11 m festgesetzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittel 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. Traufhöhe

Die Traufhöhe wird in Gebieten mit zwingender Zweigeschossigkeit (WA 1) auf 4,5 bis 5,5 m festgesetzt. In Gebieten mit einer zulässigen Zweigeschossigkeit (WA 2) wird die Traufhöhe auf maximal 4,50 m festgesetzt. Gemessen wird die Traufhöhe zwischen dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenflucht mit der Sparrenoberkante und des derzeitig gewachsenen Geländeniveaus im geometrischen Mittel 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.

4. Sockelhöhe

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf bei zwingend zweigeschossigen Gebäuden nicht höher als 0,8 m über der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraße liegen. Die Bezugshöhe ist zunächst das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittel 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.

5. Dachform/Dachneigung

Im gesamten Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 42 bis 48 Grad zulässig. Krüppelwalmdächer sind außer im WA 1-Bereich auch für die Grundstücke, die der Baugebietseinfahrt von der Straße „Böcken" bis zum „Platz" liegen, unzulässig.

Dachauf- und Dachausbauten sind nur zulässig, wenn sie von mindestens 1,5 m breiten Dachflächen umgeben sind. Deren Summe der Gesamtlänge darf nicht mehr als 1/3 der Gesamtfirstlänge betragen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

Dachüberstände dürfen traufseitig 0,60 m und am Ortgang 0,40 m nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zugelassen. Balkone und Loggien sind nur zur straßenabgewandten Seite zulässig.

6. Dacheindeckung

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

Begrünte Dächer, Glasdächer zur Solarenergienutzung und Dachflächenfenster sind zugelassen.

7. Gebäudegestaltung

Um langgestreckte Baukörper zu erhalten, sind Gebäude so zu gestalten, dass die Länge zur Breite des Gebäudes mindestens im Verhältnis 1,4 : 1 steht.

8. Außenwandflächen

a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht-/Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun) aus Holz, (dunkellasiert oder lackiert) oder mit hellem Putz (ggf. weiß geschlemmt) auszuführen.

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

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

9. Garagen

Für die Dacheindeckung, Dachneigung und Außenwandmaterialien der freistehenden Garagen gelten die Festsetzungen zum Hauptkörper sinngemäß. Die Neigung der Garagendächer ist der des Hauptgebäudes anzupassen. Bei aneinanderstehenden Garagen sind Traufhöhe, Dachform und Dachneigung anzupassen. Die Dachneigung wird auf 42 – 48° festgesetzt. Angebaute Garagen dürfen kein Flachdach erhalten.

10. Vorgärten/Einfriedigungen

a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler – ausgenommen Sandsteinmauern und Ziegelmauern aus roten bzw. rotbraunen Ziegeln in einer max. Höhe von 0,5 m – nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken in einer max. Höhe von 0,8 m auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen in einer max. Höhe von 0,8 m zulässig.

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

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

11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigem

a) Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen (außer bei Zugängen, Zufahrten) sind zu den Nachbargrundstücken jeweils 1 m breite Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgenommen sind die Grundstücksgrenzen im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und überbaubarer Fläche (Vorgärten), im Bereich von Grenzbebauungen sowie die bei Doppelhäusern durch die das Gebäude verlaufende Grundstücksgrenze.

b) In diesem Grünstreifen ist eine Laubhecke aus heimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Das Nachbarrecht ist zu berücksichtigen.

c) Zusätzlich sind je angefangene 200 qm der Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Baum 1. oder 2. Ordnung (heimische und standortgerechte Gehölze z. B. Eberesche, Rosskastanie, Zierapfel oder Baumhasel) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Der Bereich, für den die Satzung gilt, ist im beiliegenden - im Maßstab verkleinerten - Auszug aus dem Bebauungsplan kenntlich gemacht.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO)

0,4 — GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8 — GFZ Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16, §20 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16, § 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen in m über Oberkante der zugehörigen endausgebauten Erschließungsstraße als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

FH — Firsthöhe

TH — Traufhöhe

OKEF — Oberkante Erdgeschossfußboden

Traufhöhe baulicher Anlagen in m über Oberkante der zugehörigen endausgebauten Erschließungsstraße als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

THMH — Traufhöhe als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO)

O — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Geplante Grundstücksgrenze

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

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

R/F — Zweckbestimmung: Rad-/Fußweg

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Versorgungsleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Unterirdischer 10-kV-Kabel

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

Private Grünfläche

Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

GA — Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Mit Gehrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer zu belastende Fläche, deren Flurstücke mit dieser Fläche eine gemeinsame Grenze haben (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Hauptfirstrichtung (§ 86 Abs. 1 BauO NW)

Katasterzeichen

17 — Wohngebäude

Nebengebäude

Flurstücksgrenze

891 — Flurstücksnummer

Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 2.08

- Röwenkamp -

Flur 26
Gemarkung Walstedde
Maßstab: 1 : 500

Kreis Warendorf

Ausfertigung

GfL
Planungs- und Ingenieurgesellschaft GmbH
Zweigstelle Ascheberg
Bultenstraße 10 - 59387 Ascheberg
Tel.: 02593/95 820 - Fax: 02593/95 82 30

Gezeichnet: Struzina	Geprüft:	Projekt-Nr.: 730 01219 35
Bearbeitet: Linden	Datum: Dez. 1999	Projekt-Ing.: Linden
Blatt-Nr.:	Größe: 98 x 75 cm	Änderungen: