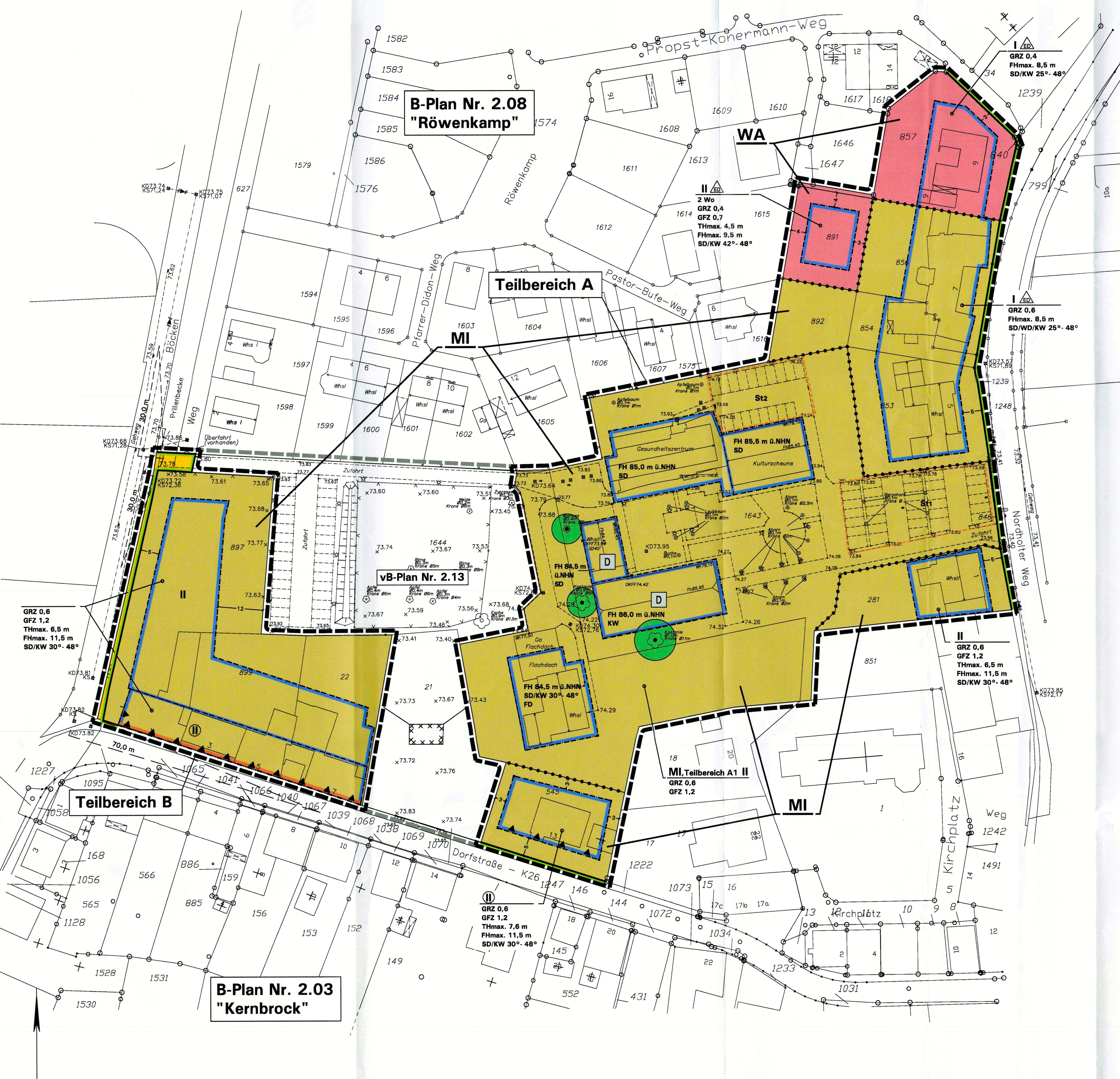
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.12 "Haus Walstedde"



Maßstab 1:500

0 5 10 25 50 m

Gemarkung: Walstedde
Flur: 26
Maßstab: 1:500
Angefertigt, den 15.06.09
Dipl.-Ing. H. KALVERKAMP
Öffentl. best. Verm. Ingenieur
Rinkhöven 6
48324 Sendenhorst
Tel. 02526 950565
Fax 02526 950567

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 11.05.09 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 03.07.09 ortsüblich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den 07.05.10 .... Bürgermeister .... Schriftführer	Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.09 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.09 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Drensteinfurt, den 07.05.10 .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom 30.11.09 durch .... Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.01.10 hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB vom 18.01.10 bis 22.02.10 öffentlich ausgelegen. Drensteinfurt, den 07.05.10 .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 26.04.10 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den 07.05.10 .... Bürgermeister .... Schriftführer	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 10.05.10 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 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. Drensteinfurt, den 10.05.10 .... Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten 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. Sendenhorst, den 10.05.2010 .... Vermessungsbüro Kalverkamp

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 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018);
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);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV.NRW. S.644);
Landeswassergesetz (LWG NRW) in der zz. geltenden Fassung;
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S.1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S.686);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der zz. geltenden Fassung.

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

Planzeichen	Erläuterung
	1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe D.1.1
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe D.1.2 (Teilflächen nach Nutzungsmaßen etc. differenziert)
2 Wo	Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im WA (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): maximal 2 Wohnungen, siehe D.1.3
	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)
GRZ 0,6	Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,6
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z.B. 1,2
II / (II)	Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier z.B.: - 2 Vollgeschosse als Höchstmaß oder - 2 Vollgeschosse, zwingend
	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), zur Definition der Bezugshöhen siehe D.2.1:
FHmax ... m / THmax ... m	a) Höhe baulicher Anlagen über Bezugshöhe: - maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First) - maximal zulässige Traufhöhe in Meter (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut)
FHmax... m ü.NHN	b) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
	3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)
	Bauweise (§ 22 BauNVO):
ED	- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
	Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = - durch Baugrenzen oder - durch Baulinien umgrenzter Bereich; nicht überbaubare Grundstücksfläche
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen
	5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)
▲▲/▲▲	Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB, passiver Schallschutz gegen Straßenverkehrslärm von der Dorfstraße (K 26), siehe Text D.5: Kennzeichnung der durch Verkehrslärm vorbelasteten Fassaden im MI, an denen bis zu einer Tiefe von 7 m ab Straßenbegrenzungslinie Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.
	6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)
	Erhalt und fachgerechte Pflege von Bäumen, siehe Text D.6
	7. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB
St1-2	Umgrenzung von Flächen für Sammel-Stellplatzanlagen St1 und St2 im MI (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe Text D.4
	Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen jeder Art ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)
	Abgrenzung von unterschiedlichen Baugebieten oder von Teilbereichen mit unterschiedlichen Nutzungsregelungen oder Nutzungsmaßen (*Hinweis*: die Abgrenzung unterschiedlicher Höhen, Vollgeschosse etc. innerhalb der Teilbereiche erfolgt durch Baugrenzen).
-4-	Maßangaben in Meter, z.B. 4 Meter
	8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)
SD/KW WD FD 42°- 48°	Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte, in Teilflächen auch alternativ zugelassen (siehe Text E.1.1): - Satteldach oder Krüppelwalmdach, - Walmdach - Flachdach, zulässige Dachneigung maximal 3° - zulässige Dachneigung, hier z.B. 42° bis 48° Neigung
	9. Kennzeichnungen gemäß § 9(5) BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) BauGB
▲▲/▲▲	Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB: Im MI ist die 1. Bauzeile entlang der Dorfstraße (K 26) gemäß Kennzeichnung nach § 9(1)24 BauGB durch Verkehrslärm vorbelastet (siehe auch Festsetzungen B.5 und D.5)
	Kennzeichnung 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.1
D	Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9(6) BauGB: Eingetragenes Baudenkmal ehem. Hof Ostermann, Fachwerkgebäude mit nördlich angrenzendem Backsteinspeicher

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Planzeichen	Erläuterung
	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
281	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
	Eingemessene Einzelbäume
	Eingemessene Stellplatzanlagen, Wegeverbindungen und Freiflächengestaltung im Bereich Haus Walstedde
73.56	Gelände- und Gebäudehöhen, eingemessene Höhenangaben in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
	Hinweis: Einmessung jeweils durch Verm.Büro Kalverkamp, Sendenhorst
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.13

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: Im WA sind gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:

a) Im MI sind gemäß § 1(5) BauNVO die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten in den gewerblich geprägten Teilen des Gebietes).

b) Im MI sind gemäß § 1(9) BauNVO Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sowie Sex-Shops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.

1.3 WA, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): In dem durch den Eintrag „2 Wo" bezeichneten Teilbereich des WA 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 MI, WA, Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässige maximale Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Teilbauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte. Soweit keine Höhenfestsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) erfolgt, wird die **Bezugshöhe je Baugrundstück** wie folgt definiert:
- Mittelwert der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie (OK fertige Erschließungsanlage, bei Ausbau im Trennungsprinzip: Oberkante Gehwegrand) der zur Erschließung bestimmten Straße. Bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaße für Baugrundstücke

3.1 MI, WA, Mindestbreite für Baugrundstücke gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB: Die Breite der Baugrundstücke für Doppelhaushälften muss mindestens 10,0 m Frontbreite betragen. Eine Unterschreitung der Mindestbreite der Baugrundstücke von 10,0 m ist zulässig, wenn die verbleibende Grundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte noch mindestens 250 m² beträgt.

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

4.1 MI, Teilbereich A1, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), hier: private Sammel-Stellplatzanlagen St1, St2. Weitere Stellplatzanlagen sind im Teilbereich A1 nicht zulässig. Darüber hinaus können im Teilbereich A1 als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB einzelne Stellplätze oder Sammelanlagen mit insgesamt maximal 125 m² Grundfläche (ohne Zufahrt, entspricht im Regelfall 10 Stellplätzen) zugelassen werden (z.B. Mitarbeiterparkplatz).

4.2 MI, WA, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen: 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 im gesamten Baugebiet seitlich und rückwärtig mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß-/Radwegen einhalten.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

5.1 MI, Passive Schallschutzmaßnahmen nach § 9(1) Nr. 24 BauGB zum Schutz vor Straßenverkehrslärm: In der ersten Bauzeile entlang der Dorfstraße (K 26) sind im gekennzeichneten Bereich auf einer Tiefe von 7 m für die betroffenen Fassaden bei wesentlichen baulichen Veränderungen, bei Umbauten oder bei Nutzungsänderungen im Bestand sowie bei Neubauten **passive Schallschutzmaßnahmen**, definiert als bewertetes Bauschalldämmmaß R'w für die Außenbauteile bzw. für die Fenster gemäß VDI-Richtlinie 2719 wie folgt erforderlich (Ziel: Innenschallpegel nachts Li ≤ 30 dB(A)):

a) Grundriss: Schlafräume und Kinderzimmer sind auf lärmabgewandte Gebäudeseiten zu legen. Werden diese dennoch zur Dorfstraße hin angeordnet und ist eine Lüftung von lärmabgewandten Seiten nicht möglich, sind schalldämmende Lüftungen einzubauen.

b) Massive zweischalige Außenwände: R'w ≥ 55 dB für alle Wände.

c) Schallschutzfenster in allen Wohn-/Aufenthaltsräumen: Schutzklasse 3 = R'w > 37 dB.

d) Rolladenkästen: R'w jeweils 2 dB geringer als das o.g. R'w für Schallschutzfenster.

e) Dächer: R'w ≥ 45 dB, sofern im Dachgeschoss eine Wohnnutzung vorgesehen ist.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Im Falle des Nachweises der Gleichwertigkeit können ggf. auch andere Schalldämmmaß-Kombinationen als Ausnahme zugelassen werden. Ebenso können geringere Schallschutzmaßnahmen bei Nachweis ausreichender anderer Schutzmaßnahmen bzw. (Teil-)Abschirmung zugelassen werden.

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

6.1 MI, Erhalt und fachgerechte Pflege von markanten Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25b). Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002, Beuth Verlag, Berlin). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mindestens 20 cm in 1 m Höhe.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 MI, WA, Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte: Satteldach (SD), Krüppelwalmdach (KW), Walmdach (WD) oder Flachdach (FD) mit maximal 3° Neigung. Die zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

1.2 MI, WA, Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

a) Dachaufbauten sind erst ab 30° Dachneigung zulässig. Im Spitzbodenbereich (= i.d.R. zweite Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen. Vom Ortgang müssen Dachaufbauten, -einschnitte etc. einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.

c) Alle über der Traufe in geneigten Dächern angeordneten **Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Trauflänge 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.

1.3 Dacheindeckung für geneigte Hauptdächer, in Teilflächen differenziert: Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer ab 22° Dachneigung Betondachsteine oder Tonziegel in folgenden Farben vorgeschrieben:
- **MI, Teilbereich A1:** Dacheindeckung ausschließlich in roten bis braunen Farben.
- **MI (außer Teilbereich A1), WA:** Dacheindeckung in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
- Hinweis: regionaltypische rote Dacheindeckungen werden jeweils empfohlen.

Bei geringeren Dachneigungen und Flachdächern sowie bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.

1.4 MI, Teilbereich A1, Fassadengestaltung:
Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind wie folgt zu gestalten:
- Mit Sicht-/Verblendmauerwerk mit rotem bis braunem Klinker; glasierte oder bossierte Steine sind jedoch nicht zulässig.
- Mit weißgrundigem hellen Putz. Diese Putzfarben/-töne werden nach dem handelsüblichen sog. „Natural Color System" (NCS) wie folgt definiert: Farben aus allen Farbbereichen mit einem Schwarzanteil von höchstens 5 % und einem Buntteil von höchstens 5 %.

Für untergeordnete Teilflächen wie Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc. dürfen auf maximal 25 % Wandflächenanteil des Gesamtgebäudes auch andere Materialien verwendet werden.

1.5 MI, WA, 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 oder insgesamt in der Höhe ist zulässig.

1.6 MI, WA, Werbeanlagen:

a) Werbeanlagen an den Gebäuden: Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Länge der Werbeanlage darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 35 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.

b) Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind allgemein unzulässig.

1.7 MI, WA, Abweichungen im überplanten Altbestand: Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.6 zugelassen werden.

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

2.1 MI, WA, Einfriedungen:

a) Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind **Einfriedungen** nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen oder als Ziegel- und Trockenmauer zulässig, diese müssen aber mindestens 0,2 m (Stammfuß Anpflanzungen oder Außenkante Mauer) von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Zur Grundstücksinnenseite 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 und der vorderen/straßenseitigen Baugrenze (Abstand von der Straßenbegrenzungslinie i.d.R. 3-5 m) sind einschließlich der seitlichen Einfriedung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweiligen maximalen Straßen- oder Gehwegoberkante zulässig.

2.2 MI, WA, Begrünung von Stellplatzsammelanlagen: Für jeweils angefangene 6 ebenerdige Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage 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.

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.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau:
Die Ortslage Walstedde liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld, ohne dass der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird. Hier könnte ggf. in Zukunft aber Bergbau umgehen. Im Planverfahren ist die DSK beteiligt worden. Sofern die Planungen zum Zeitpunkt eines Bauantrages noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
Walstedde liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist. Dessen genaue Lage und Ausdehnung ist aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt. 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.

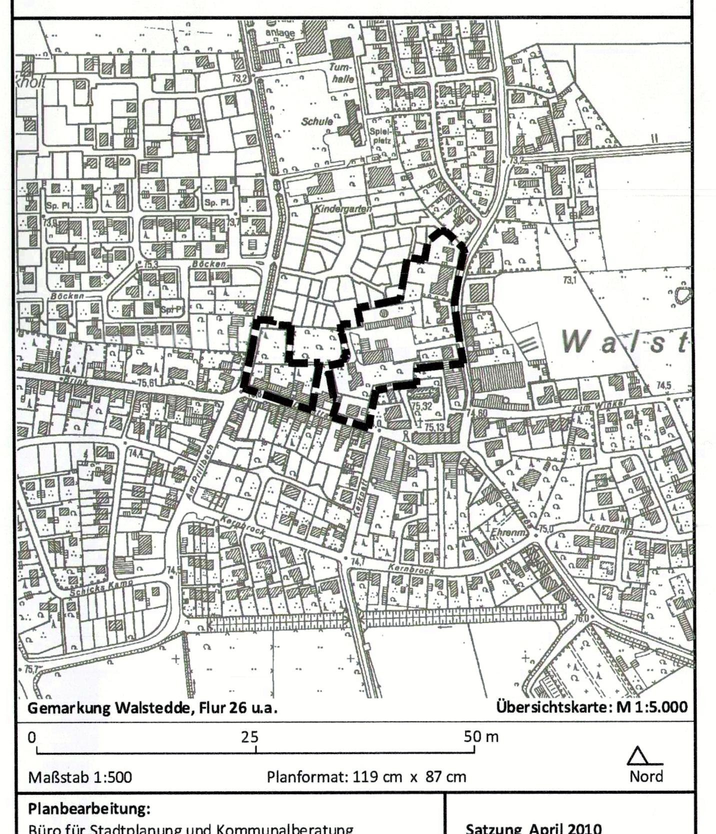
2. Altlasten und Kampfmittel:
Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde 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 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).

5. Ökologische Belange:
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen als potenzielle Lebensstätte geschützter Tierarten außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen. Auf § 64(1) Landschaftsgesetz NRW wird verwiesen. Baumfällungen im Siedlungsbereich sind ansonsten im Einzelfall mit den Fachbehörden abzustimmen, Artenschutzbelange sind zu berücksichtigen.
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.
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!

STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.12
„Haus Walstedde"



Gemarkung Walstedde, Flur 26 u.a. — Übersichtskarte: M 1:5.000
Maßstab 1:500 — 0 25 50 m — Planformat: 119 cm x 87 cm — Nord

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

Satzung April 2010
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti, JS