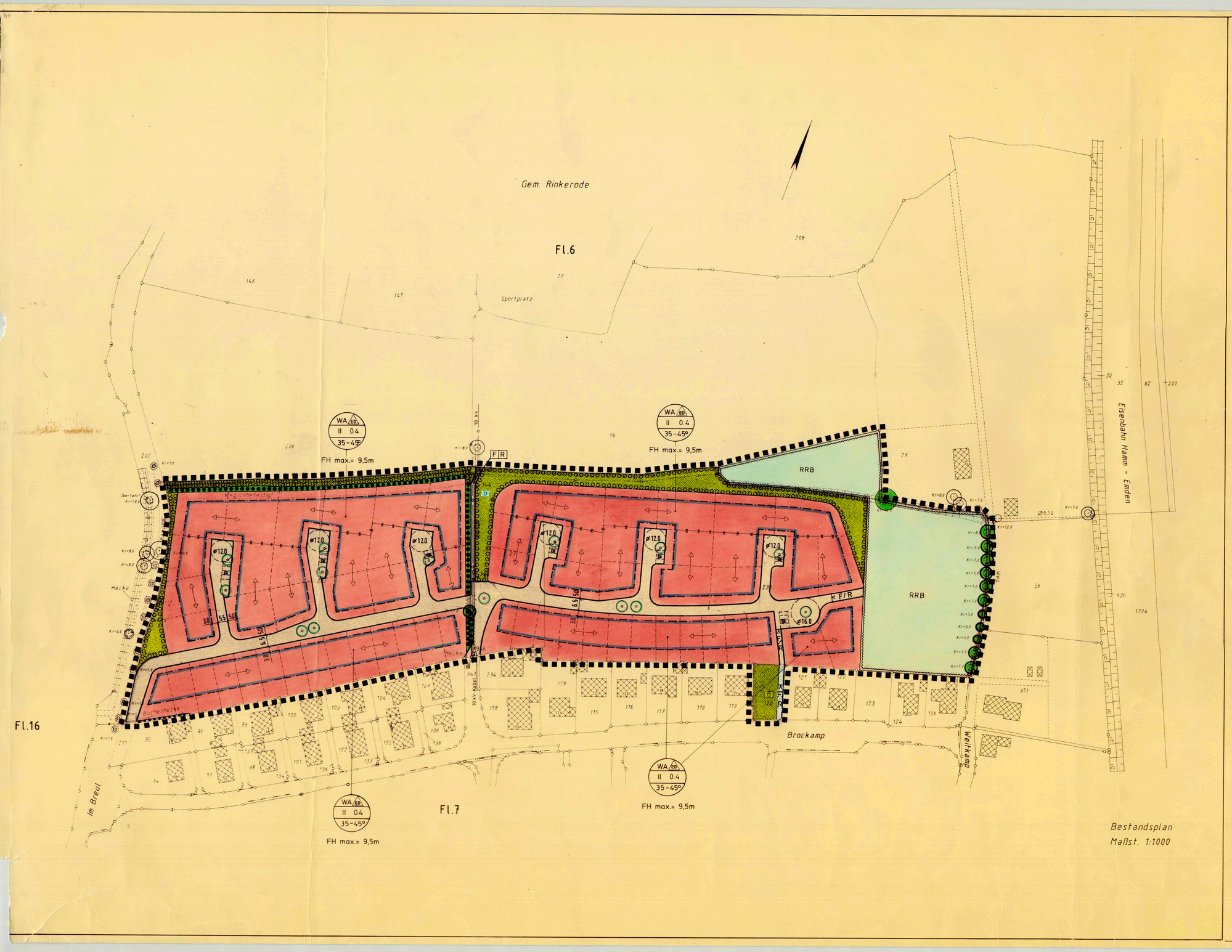


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 4

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E/D — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 5

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

F/R — Fußweg / Radweg

P — Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

SP — Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Fläche für die Wasserwirtschaft

RRB — Rückhaltebecken

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

Zu erhaltender Sträucher- und Heckenbestand

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

FESTSETZUNGEN gem. §86 BauO NW i.V.m. §9(4) BauGB

Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

35 - 45 — Dachneigung

H max = — Maximale Firsthöhe s. Gestaltungsfestsetzung Nr. 2

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1) Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gem. § 4 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

2) Gem. § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, in den dafür festgesetzten Bereichen oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig.

Garagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig werden, soweit sie den Festsetzungen über Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB widersprechen werden. (i.V. lt. Urt. v. 28.02.2002)

3) Gem. § 12 (6) u. 14 BauNVO i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Garagen und sonstige Nebenanlagen zu öffentlichen Verkehrs- und/oder Grünflächen sind mit ihrer Längsseite in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zulässig und zur öffentlichen Fläche hin mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4) Gem. § 19 (4) BauNVO

Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

5) Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Bereichen mit festgesetzter Einzelhaus- oder Doppelhausbebauung sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder gesamtes Doppelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6) Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Bei der genehmigungs- bzw. anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, in die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume Schallschutzfenster der Klasse 1, gem. der VDI-Richtlinie 2719, in den Gebäudeseiten mit Sichtverbindung nach Norden und Osten zur Schallquelle Sportanlage und Bahn einzubauen.

7) Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Zusätzlich zu den im Bebauungsplan bereits festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäumen im Straßenraum, ist im Verlauf der Erschließungsstraßen mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

b) Pro 250 qm private Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis hochstammiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

c) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot sowie zur Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauONW (hinweislich)

1) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig.

2) FIRSTHÖHE

Für die eingeschossige Bauweise wird die maximale Firsthöhe mit 9,5 m, ~~für die zweigeschossige Bauweise mit 11,0m~~ begrenzt. Die Bezugshöhe ist das derzeitige gewachsene Geländeniveau im geometrischen Mittelpunkt 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) SOCKEL

Die Oberkante des fertigen Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten, zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt vorgegeben.

4) AUSSENWANDFLÄCHEN

a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendmauerwerk (rot bis rotbraun) aus Holz (dunkel lasiert oder weiß gestrichen) oder mit hellem Putz bzw. weißes Sicht-/ Verblendmauerwerk (ggf. weiß geschlämmt) auszuführen.

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

c) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden.

5) DACHFORM

Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Ferner bei zweigeschossiger Bauweise Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 12°.

6) DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten bis braunen und anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Schiefer ist ebenfalls zulässig. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist je Baukörper das gleiche Material zu verwenden. Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Begrünte Dächer und Gründächer zur Solarenergienutzung sind zulässig.

7) GARAGEN STELLPLÄTZE

a) Garagen sind mit Flachdach oder mit Satteldach in einer Dachneigung von 20 - 30° zu errichten.

b) Für die Dachdeckung und Außenwandmaterialien der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

8) VORGARTEN EINFRIEDIGUNGEN

a) Zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche sowie zum seitlichen Nachbargrundstück (Vorgarten) sind Zäune, Mauern oder Mauerpfeiler - ausgenommen Trockenmauern in einer maximalen Höhe von 0,50 m - nicht zulässig. Die Abgrenzung zur öffentlichen Verkehrsfläche ist mit Rasenkantensteinen oder in Form lebender Hecken in einer maximalen Höhe von 0,50 m auszuführen.

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

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

9) MÜLLTONNEN

Mülltonnen dürfen in Vorgärten nur untergebracht werden, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpflanzung oder Holzblenden bzw. feste Schranke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Drensteinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

ALTLASTEN

Ein Verdacht auf Altlasten besteht im Plangebiet nicht.

BERGBAU

Das Plangebiet liegt auf einem verliehenen Bergwerksfeld, ohne daß der Abbau umgegangen ist, umgeht oder in absehbarer Zeit umgehen wird.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird bescheinigt.

, den

Für die Richtigkeit der kartografischen Darstellung des örtlichen Zustandes und die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung.

, den

Der Rat der Stadt hat am 12. Juni 1996 nach §§ 2 Abs. 1 - 5, 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches sowie nach § 2 Abs. 7 des MaßnahmenG beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 28.Juni 1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Drensteinfurt, den 12. Juni 1996

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat von 22. März bis 03. April 1997 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.

Drensteinfurt, den 27. März 1997

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 23. Juni 1997 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 2 Abs. 3 BauGB-Maßnahmengesetzes, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

Drensteinfurt, den 23. Juni 1997

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches und § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG in der Zeit vom 8.Sept.1997 bis 8 Okt. 1997 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Drensteinfurt, den 8 Okt. 1997

Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat am 20. Okt. 1997 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Drensteinfurt, den 20. Okt. 1997

Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. Da dieser Bebauungsplan nach § 8 (2) S. 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, ist er der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG nicht anzuzeigen.

Drensteinfurt, den 6. Nov. 1997

Stadtdirektor

Gem. § 12 BauGB i. V. m. § 2 (6) BauGB-MaßnahmenG ist der Beschluß dieses Bebauungsplanes mit Hinweis auf die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes am 6. Nov. 1997 ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des Ungültigkeit ist nicht geltend gemacht worden. Der Bebauungsplan hat am 6. Nov. 1997 Rechtskraft erlangt.

Drensteinfurt, den 6. Nov. 1997

Stadtdirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218).

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666).

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. Juni 1989 in der zuletzt geänderten Fassung.

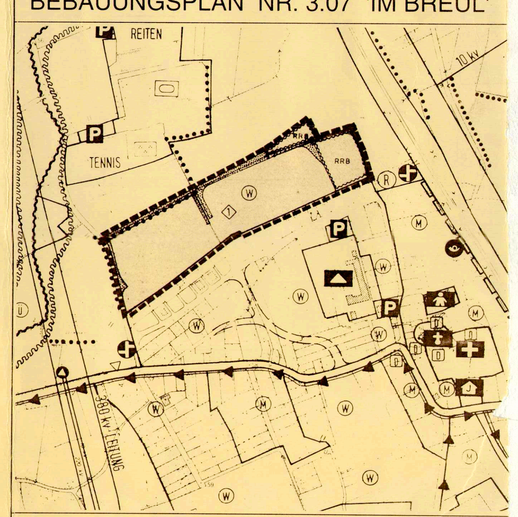
Das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB- MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622).

Investitionserleichterungsgesetz- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889) in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT DRENSTEINFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.07 'IM BREUL'



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	JUNI '97
PL^GR	53 x 142
BEARB.	Bö / Vie
M.	1:1000

0 10 20 30 40 50 m

STADTDIREKTOR

PLANBEARBEITER WOLTERS PARTNER