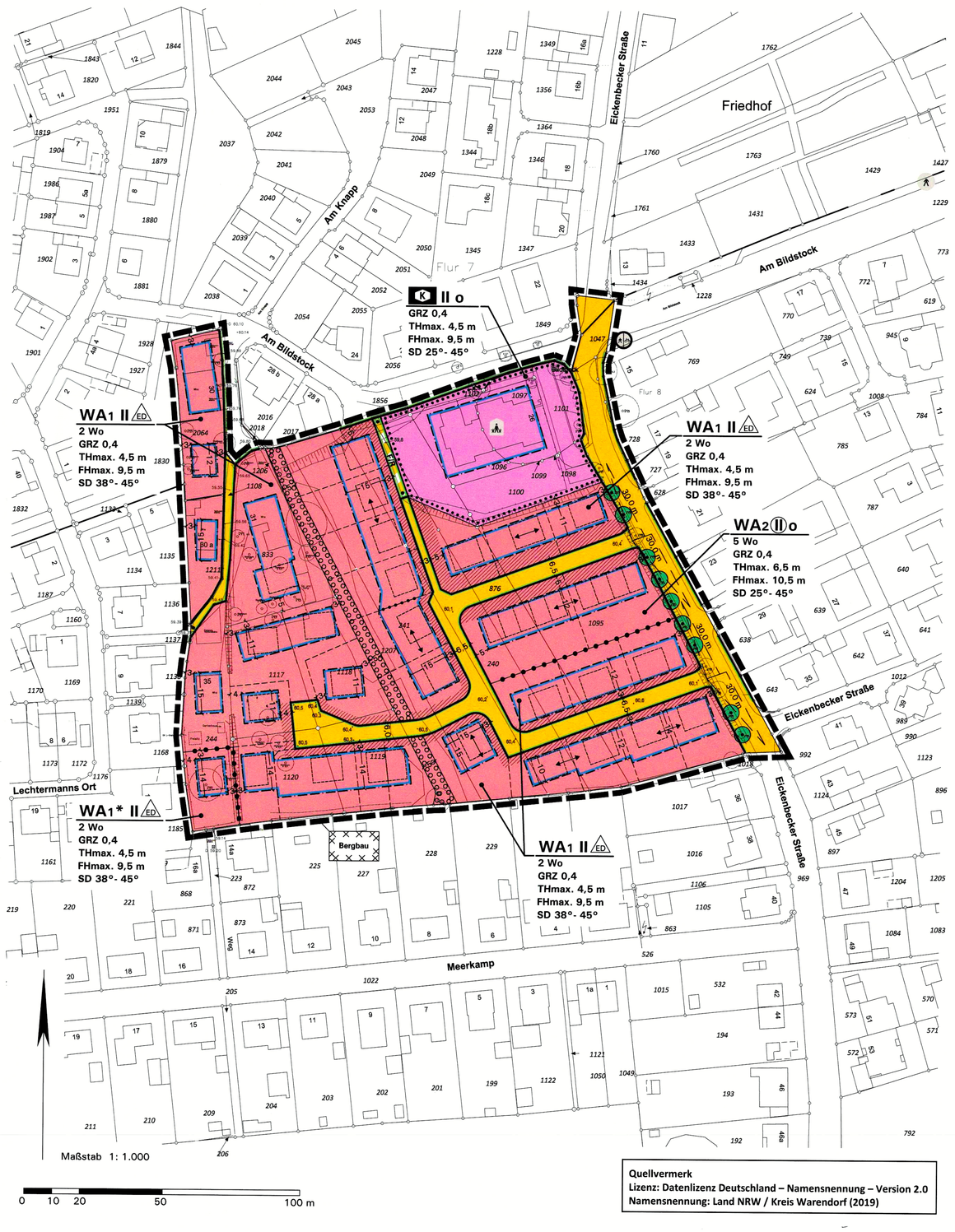
STADT DRENSTEINFURT
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.09
"Meerkamp", 4. BA



Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2019)

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

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 Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

WA

5 Wo

GRZ 0,4

II

THmax. 4,5 m

FHmax. 9,5 m

o

ED

SD 38°- 45°

Bergbau

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
(Teilflächen WA1/WA1 bis WA2 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsregelungen gegliedert)*

Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier z. B. maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude, siehe textliche Festsetzung D.1.2

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)

Gemeinbedarfsfläche, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, hier Kindergarten/Kindertagesstätte mit zugehörigen Nebenanlagen

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier z. B. 4,5 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier z. B. 9,5 m

4. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):
- offene Bauweise
- offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Randzone entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Ausschluss von Garagen und Carports, siehe textliche Festsetzung D.3.1.a

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper mit geneigtem Dach (Detailregelung bei ggf. abweichender Grundstückszuschnitt zulässig)

5. Verkehrsflächen und freizuhaltende Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 11 und Nr. 10 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

F/R

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß- und Radweg, öffentlich

Sichtfelder in Einmündungsbereichen der Straßen (§ 9(1) Nr. 11 i. V. m. Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

6. Pflanzgebot sowie Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB):
- geschlossene, standortheimische Heckenpflanzungen, mindestens 2-reihig (keine Schnitthecken), siehe textliche Festsetzung D.4.2

Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.5

7. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

-3-

Maßangaben in Meter, hier z. B. 3 m

Abgrenzung der Teilflächen WA1/WA1* bis WA2 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und/oder Gestaltungsvorgaben

Abgrenzung unterschiedlicher Firstrichtungen innerhalb einer Bauzeile

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO i. V. m. § 9(4) BauGB)

Dachform der Hauptbaukörper mit jeweils zulässiger Dachneigung gemäß Planeintrag, siehe textliche Festsetzung E.1.1, hier z. B.:
- Satteldach, Dachneigung hier z. B. 38° bis 45° (einschließlich Krüppelwalmdach)

9. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, siehe Hinweise F.1.

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

S

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer (nur eingemessene Gebäude gemäß Katasterkarte)

Eingemessener Baumbestand und Topographie (Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Georg Henkelmann, 07/2020)

Geländehöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016, Einmessung: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Georg Henkelmann, 07/2020)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (unverbindlich, genaue Teilung und Zuordnung im Rahmen der Planrealisierung)

Geplante Gebäude (unverbindlich)

Straßenausbauplanung der Stadt Drensteinfurt, Stand November 2020: Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO) sowie Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1, WA1* und WA2) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nrn. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß Eintrag in der Plankarte (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):

a) Teilflächen WA1 und WA1*: Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

b) Teilfläche WA2: Zulässig sind maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Hausgruppeneinheit. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften und Hausgruppeneinheiten ggf. eine zusätzliche Wohneinheit zugelassen werden.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf-, First- und Gesamthöhen in Meter über Bezugspunkt ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in den Nutzungsschablonen gemäß Plankarte für die festgesetzten Teilflächen WA1, WA1* und WA2. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt festgelegt:

a) Definition der oberen Bezugspunkte:
- Maximal zulässige Traufhöhe: Die zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte und ist definiert als Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- Maximal zulässige Firsthöhe: Die zulässige Firsthöhe ergibt sich aus dem Eintrag in der Plankarte. Als oberer Abschluss gilt bei Gebäuden die Oberkante First (Satteldach).
- Die festgesetzte maximale Traufhöhe im WA1 von 4,5 m und im WA2 von 6,5 m kann für **Zwerchgiebel/-häuser etc.** auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 6,5 m im WA1 und 8,5 m im WA2 überschritten werden.

b) Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück:

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 (vgl. Hinweise F.6); bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB:

a) Als Ausnahme kann eine Überschreitung der in der Plankarte festgesetzten Höhe baulicher Anlagen z. B. durch Dachaufbauten für Maschinenräume, Fahrstühle, Lüftungsanlagen und sonstige durch die Art der Einrichtung bedingte Anlagen wie Schornsteine etc. zugelassen werden.

b) Ausnahmeregelung für überplanten Altbestand gemäß § 31(1) BauGB: Bei Um- oder Anbauten im überplanten Altbestand können Überschreitungen der festgesetzten Höhenmaße zugelassen werden, soweit sich diese im Rahmen der jeweiligen Trauf- oder Firsthöhe des betroffenen Altbaus bewegen (= maximale Überschreitung bis zur jeweils bestehenden Trauf- bzw. Firsthöhe).

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB und BauNVO)

3.1 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO:

a) Randzone entlang der Straßenverkehrsflächen: Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) gemäß § 12 BauNVO sind in der in der Plankarte durch Schraffur festgesetzten Randzone unzulässig.

b) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen Verkehrsflächen und zu öffentlichen Grünflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen), der gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten heimischen Gehölzen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrünung zu bepflanzen ist.

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

4.1 Pflanzgebot in Vorgärten gemäß § 9(1) Nr. 25a BauGB: Die Vorgärten (siehe Hinweis Vorgärten F.7) sind je Grundstück in den Teilflächen des WA1 zu mindestens 50 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Wasserbausteine) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsflächen zulässig.
In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

4.2 Anlage von Wildstrauch-/Baumhecken innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen:
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.

4.3 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume in den Teilflächen WA1, WA1*:
a) In den Teilflächen WA1 und WA1* ist mindestens 1 Baum pro angefangene 300 m² private Grundstücksfläche anzupflanzen,
b) Pflanzqualität jeweils: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang mindestens 14-16 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

4.4 Zur Anpflanzung festgesetzte Gehölze sind zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang jeweils gleichartig durch den Eigentümer zu ersetzen.

4.5 Bindungen für den Erhalt von Bäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB: Der festgesetzte eingemessene standortgerechte Gehölzbestand ist fachgerecht zu erhalten. Bei natürlichem Abgang ist dieser entsprechend zu ersetzen (Stammumfang bei Ersatzpflanzungen: mindestens 20 cm in 1 m Höhe). Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der in- und außerhalb des jeweiligen Grundstücks stockenden erhaltenswerten Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Zaunanlagen und Mauern sind zulässig, soweit diese jeweils Stamm und Wurzelwerk der Bäume nicht beeinträchtigen. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind. Ausnahmen können im Bereich der Straßenverkehrsflächen unter größtmöglicher Schonung des standortheimischen Baumbestands zugelassen werden.

Hinweis: Nähere Aussagen zum fachgerechten Erhalt enthält die DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002.

5. Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der Teilfläche WA1* (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrten zur Erschließung der Teilfläche WA1* sind anknüpfend an die Straßenverkehrsflächen nördlich des WA1* (Straße Am Bildstock / Gemarkung Rinkerode, Flur 8, Flurstück 1108) nicht zulässig.

E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachformen und Dachneigungen in den Teilflächen des WA: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich jeweils aus dem Eintrag in den Nutzungsschablonen in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung in allen Teilflächen des WA:

a) Dachaufbauten sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).

c) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

d) Als **Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 22° Neigung** sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

e) Solaranlagen und geneigte Dächer:
- Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Die Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,5 m einhalten; flächenbündig mit der Dachhaut eingesetzte Anlagen sind davon jedoch ausgenommen.
- Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) von mindestens 0,5 m bei Nebenanlagen einhalten.

1.3 Die **Sockelhöhe** (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) **in allen Teilflächen des WA** darf maximal 0,6 m über dem zur Höhenfestsetzung nach § 18 BauNVO definierten Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung D.2.1) betragen.

1.4 Fassadengestaltung in allen Teilflächen des WA: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und Farben** zugelassen:
- Putz: Weiße und helle Gelb- und Grautönungen (Definition „helle Gelb- und Grautönungen" nach dem handelsüblichen Natural Color System: Farben aus dem gelben Farbbereich (G80Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Buntanteil von höchstens 10 %). Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
- Ziegelmauerwerk: Rote bis sog. rotbunte Farbtönungen.
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind Holz oder andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen.)
- Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Holzfassaden.

1.5 Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern: Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Ein Versatz der Doppel- und Reihenhaushälften zueinander oder insgesamt in Lage und/oder Höhe ist zulässig. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architektkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 89(1) Nrn. 4, 5 BauO

2.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als standortgerechte Laubhecken zulässig. Innerhalb dieser oder rückwärtig zur Gartenseite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen aber mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein. Vorschläge für Schnitthecken: Hainbuche, Weißdorn, Liguster.
Einfriedungen in Vorgärten sind entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein/Gehweg) zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Hinweise F.7, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten).

2.2 Standplätze für Abfallbehälter sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen, eine Kombination mit begrünten Holz- oder sonstigen Rankgerüsten ist zulässig.

2.3 Sammelstellplatzanlagen mit 4 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) pro jeweils 4 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) zu pflanzen und zu unterhalten.

2.4 Anschüttungen und Abtragungen auf den Baugrundstücken: Das vorhandene Geländeniveau ist bei allen Baugrundstücken auf die für die Neubaumaßnahmen im Plangebiet erstellte Erschließungsplanung anzupassen (bereits zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans bebaute Grundstücke sind hiervon ausgenommen). Je nach Straßenausbau ist die Oberkante fertige Fahrbahn oder die Oberkante Gehweg heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken gilt es alle Seiten anzupassen.

Veränderungen des an die geplante Erschließungsstraße angepassten Geländeniveaus sind nur insoweit zulässig, als sie zur Anlage von Hauseingängen, Zufahrten, Vorplatzbereichen, Stellplätzen, Wegen, Vor- und Wohngärten sowie Terrassen erforderlich werden (bereits zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans bebaute Grundstücke sind hiervon ausgenommen). Abweichungen können zugelassen werden, die Anschlüsse an Verkehrs- und Grünflächen sowie die nachbarschaftlichen Belange dürfen jedoch nicht negativ berührt sein.

Hinweis: Die Erschließungsplanung mit den Straßenendausbauhöhen wird im weiteren Verfahren erstellt und mit den Fachbehörden abgestimmt.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW.
Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Kennzeichnungen und Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau

Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen ist, ohne dass genaue Lage und Ausdehnung bekannt sind. Als Folge dieses Bergbaus können auch heute noch Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüche entstehen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

Nach Informationen des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb befindet sich westlich des Plangebiets das Abbaugebiet des ehemaligen Bergwerks „Elisa II". Weiterhin wird seitens des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb darauf hingewiesen, dass im westlichen Bereich des Plangebiets ein dokumentierter Strontianitgang von etwa Richtung Nordwest – Südost verläuft. Da die Unterlagen des Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb eine Lagegenauigkeit von etwa 50 m enthalten wird zur Klärung der genauen Lage des Strontianitganges eine Kontaktaufnahme mit der Bezirksregierung Arnsberg, Abt.6, Bergbau und Energie in NRW empfohlen.

Die Lagerstättenverhältnisse sind im Plangebiet nicht hinreichend bekannt, sodass die Gewinnung innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen.

2. Altlasten und Kampfmittel

Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bisher nicht bekannt. Gemäß Landesbodenschutzgesetz 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.

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. 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

5. Ökologische Belange

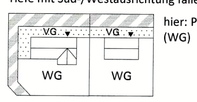
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.

Die **Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutz des Baumbestandes** vom 14.10.1991 ist zu beachten.

6. Planskizze Bezugshöhe je Baugrundstück

7. Definition Vorgarten

Vorgarten (VG): nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen / Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/ Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks (Giebelseite in der Skizze). Wohngärten / Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd-/Westausrichtung fallen ausdrücklich nicht hierunter.



hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

8. Baufeldräumung:

Sofern vorhandene Gehölze im Plangebiet beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetztes zu beachten. Demnach ist es u. a. zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

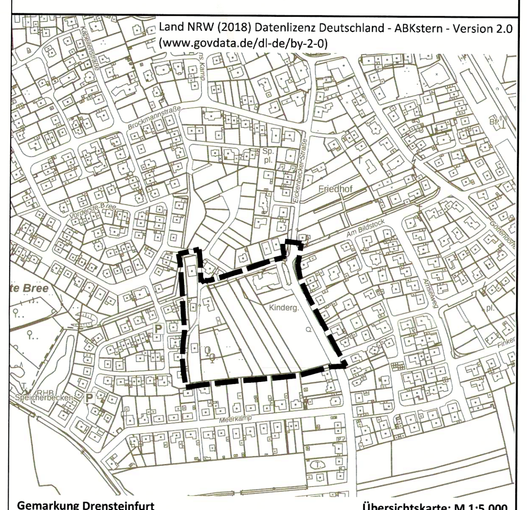
Ergänzend dazu ist die Baufeldfreimachung innerhalb der landwirtschaftlichen Freiflächen vorsorglich außerhalb des Zeitfensters zwischen dem 1. März und 15. Juni vorzunehmen. Andernfalls ist kurz vorher ein Vorkommen bodenbrütender Vogelarten auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind in diesem Zusammenhang ggf. vorübergehend auch optische Vergrämungsmaßnahmen möglich.

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am *26.03.2020* beschlossen worden. Der Beschluss ist am *09.06.2020* ortsüblich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den 19.03.21 Bürgermeister Schriftführer/in	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *22.06.2020* bis einschließlich *05.07.2020* durchgeführt. Drensteinfurt, den 19.03.21 Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *30.11.2020* bis einschließlich *03.01.2021* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a(2) BauGB i. V. m. § 4(2) BauGB in der Zeit vom *30.11.2020* bis einschließlich *03.01.2021* beteiligt. Drensteinfurt, den 19.03.21 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am *15.03.2021* als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den 19.03.21 Bürgermeister Schriftführer/in	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom *24.03.2021* bis einschließlich *02.04.2021* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Der Bebauungsplan ist am *02.04.2021* in Kraft getreten. Drensteinfurt, den 05.04.21 Bürgermeister

STADT DRENSTEINFURT, OT RINKERODE:

BEBAUUNGSPLAN NR. 3.09

„Meerkamp", 4. BA



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 50 100 m

Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 Planformat: 108 cm x 78 cm Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbB Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29	**März 2021** Gez.: Pr Bearb.: Lo/Na