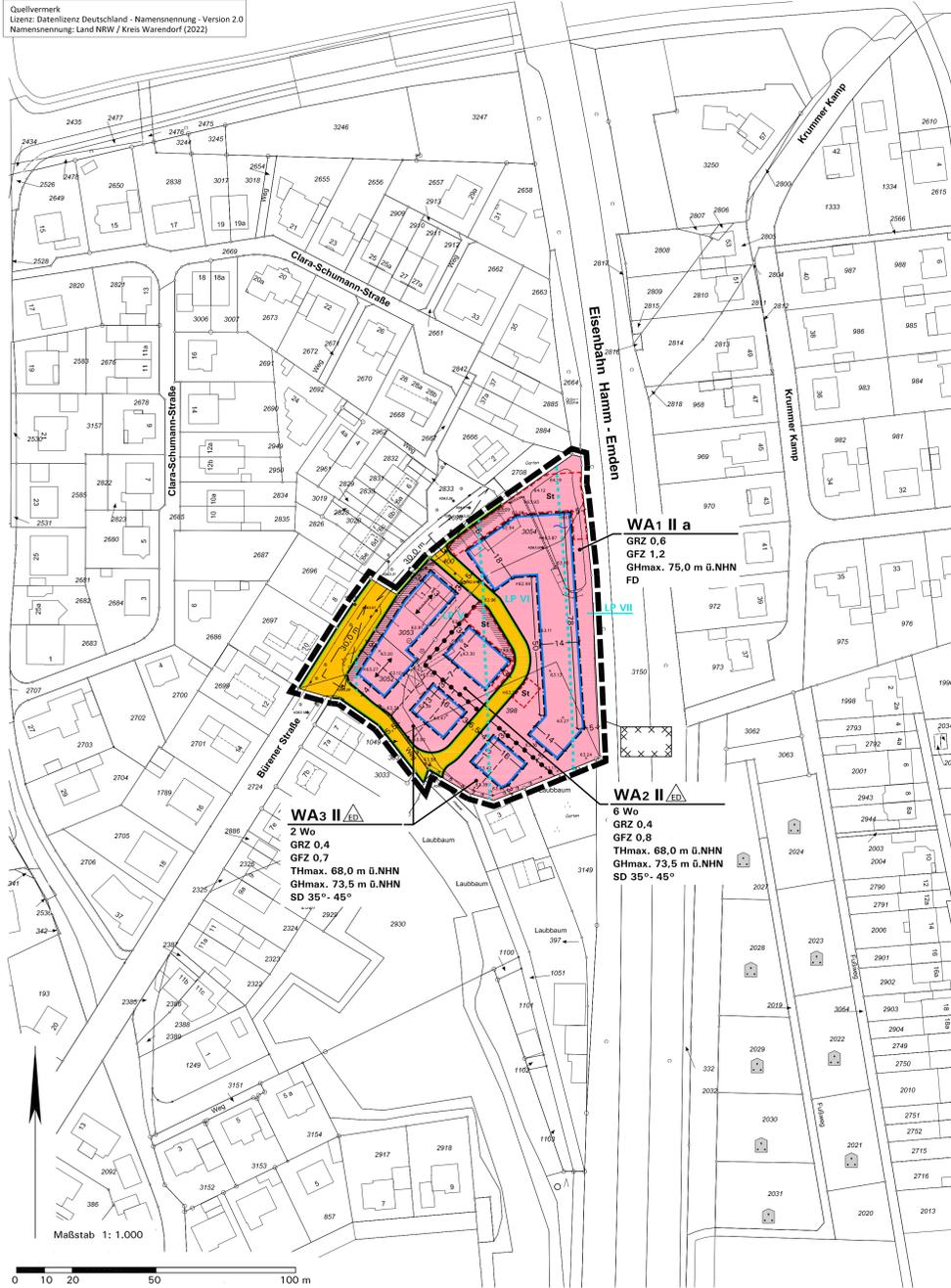


STADT DRENSTEINFURT BEBAUUNGSPLAN NR. 1.44 „Bürener Straße“

Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2022)



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 beschlossen worden. Der Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(4) BauGB wurde nach erfolgter Ortsüblichkeit in der Bekanntmachung in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter Ortsüblichkeit in der Bekanntmachung in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom bis einschließlich ortsbüchlich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister
Schiffahrer/in	Bürgermeister	Bürgermeister	Schiffahrer/in	Bürgermeister

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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Planzeichenverordnung (PlanV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
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 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
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

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1 (Teilflächen WA1 bis WA3 nach Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben gegliedert)
 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.1.2

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

GRZ 0,4
 GFZ 0,8
 II

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 16), siehe textliche Festsetzung D.2.1:
 - Maximal zulässige Traufhöhe, hier z. B. 68,0 m ü. NHN
 - Maximal zulässige Gesamthöhe, hier z. B. 73,5 m ü. NHN

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):
 - abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1
 - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 Straßenbegrenzungslinie
 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

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

Lärmpegelbereiche: Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, siehe textliche Festsetzung D.5.1

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.2

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und Gestaltungsvorgaben

Maßangaben in Meter, z. B. 3,0 m

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

Zulässige Dachform der Hauptbaukörper gemäß Pläneintrag bzw. Nutzungsschablone, siehe E.1.1, hier
 - Satteldach, Dachneigung 35° bis 45°
 - Flachdach, Dachneigung maximal 5°

8. 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

1. Katasteramtliche Darstellungen und Einmessungen

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummern

Geländehöhen, Höhe in Meter über NHN (Einmessung: Vermessungsbüro Kalverkamp 12/2020)

2. Planerische Darstellungen und Hinweise

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

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 (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4, 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen.
1.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
 - **Teilfläche WA2:** Zulässig sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 3 Wohnungen je Doppelhaushälfte.
 - **Teilfläche WA3:** Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte. Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Doppelhaushälften ggf. eine zusätzliche Wohnung zugelassen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i. V. m. der BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die maximal zulässigen Trauf- und Gesamthöhen ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß Plankarte. Die Höhen und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:
 - **Traufhöhe (TH):** Schnittkante der Außenwand der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
 - **Gesamthöhe (GH):** Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gesamthöhe) gilt je nach Dachform: die **Oberkante First** bei geneigten Dächern bzw. der oberste Abschluss der aufgehenden Außenwand (= **Oberkante Attika**) bei Flachdächern.
 - **Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Traufhöhe in den Teilflächen WA2/3 um maximal 2 m ist auf einer Länge von bis zu 50 % der darunter liegenden Gebäuelänge zulässig.**
Ergänzende Regelungen zur Dachgestaltung, siehe örtliche Bauvorschriften E.1.1/E.1.2

3. Bauweise: überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen; Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i. V. m. § 12, 22, 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO): Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.
3.2 Zulässigkeit von Stellplätzen innerhalb der Teilflächen WA1/2: Die Errichtung von Stellplätzen für Kfz ist ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den jeweils gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen zulässig.
 Sonstige Nebenanlagen (z. B. Stellplätze von Abfallbehältern, Fahrradstellanlagen) sind innerhalb der gemäß § 9(1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen grundsätzlich auch zulässig.

3.3 Einschränkungen nach § 23(5) BauNVO für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports): Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen 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 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. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Maßnahmen vor Gebäudeabriss: Vor Beginn von Abrissarbeiten sind die betroffenen Gebäude von einem Fachbiologen auf eine mögliche Besiedlung durch Vögel sowie auf mögliche Fledermausquartiere zu kontrollieren.
Grundlage: Potenzialanalyse Artenschutz, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartz, Warendorf, März 2017.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB), hier: Schallschutzmaßnahmen vor Verkehrslärm

5.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen V-VII festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, bei Nutzungsänderung oder bei baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Für die Lärmpegelbereiche V, VI und VII sind bauliche Schutzvorkehrungen gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin; einsehbar in der Verwaltung der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten) vorzunehmen.
Grundlage: Schallschutzliche Untersuchung im Rahmen des Bauplatzverfahrens Nr. 1.44 „Bürener Straße“ der Stadt Drensteinfurt, AKUS GmbH, Bielefeld, 11.08.2021.
Hinweis zur Grundrisssituation bei Neubau oder Umbau mit wesentlicher Grundrissänderung in vorhandenen Gebäuden: Es wird empfohlen, die besonders schutzbedürftigen Wohn- und Schlafräume einschließlich Kinderzimmer auf der Lärmabgewandten Seite anzulegen.

6. Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen an den Außenfassaden von Gebäuden sind im Bereich des Lärmpegelbereichs VII unzulässig.

Hinweis zum Begriff Aufenthaltsraum: Abgestellt wird auf den Begriff „Aufenthaltsraum“ gemäß § 2(7) BauO NRW, also auf Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (z. B. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Küchen, Arbeitsräume).

7. Schutzvorkehrungen für Außenwohnbereiche: Bei Neubauten sind auf allen Geschossebenen Außenwohnbereiche in Form von Terrassen und Balkonen nur zulässig, soweit durch schallschirmende bauliche Maßnahmen (z. B. Terrassenvände/Sichtblenden) wirksame Pegelminderungen (e Außenlärmpegel bis maximal 50 dB(A)) erzielt werden können. Ein schalltechnischer Nachweis auf Grundlage anerkannter technischer Regelwerke ist hierfür zu erbringen.

5.4 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Ausnahmen von den Regelungen 5.1 bis 5.3 können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

6.1 Stellplatzbegrünung: Für jeweils angefangene 4 Stellplätze einer Sammelanlage ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) fachgerecht anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten (Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum pro Baum). Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf einer Stellplatzanlage bzw. in den Randbereichen einer Stellplatzanlage zugelassen werden.
Artemsvorschläge für Laubbäume: Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche.

6.2 Dachbegrünung: In der Teilfläche WA1 sind die Dachflächen von Hauptgebäuden mindestens extensiv zu begrünen. Ebenso sind im gesamten Plangebiet Dächer von neu errichteten Garagen und Carports mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche mit begrenzten Dachterrassen sowie Glas-/Belichtungsflächen und technische Einrichtungen/Anlagen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Pflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Flächenhafte Ausfälle der Vegetation ab 5 m² sind in der folgenden Pflanzenperiode zu ergänzen. Die Kombination der Begrünung mit aufgeständerten Solaranlagen ist zulässig. Hierbei können auch variierende Substratböden vorgesehen werden (geringere Aufbauhöhe vor der energieaktiven Panelvorderseite zur Vermeidung von Verschattungen).
Hinweise: Die brandschutztechnischen Bestimmungen sind zu beachten. Die Pflanzenauswahl ist auf das jeweilige Substrat abzustimmen. Auf eine angemessene Vielfalt der Artenzusammensetzung und der Lebensräume für Flora und Fauna ist zu achten.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Dachformen und Dachneigungen: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem jeweils Eintrag in der Nutzungsschablone gemäß Plankarte. Bei untergeordneten Dachbauten, Zwerchgiebeln, untergeordneten Anbauten und Nebengebäuden (= Nebendächern) sind jeweils auch andere Dachformen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung:

a) **Dachaufbauten** sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 b) **Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, 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. Einzelanlagen werden zusammengesetzt. Vom Ortsgang 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). Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzend glasierte oder glänzend lasierte Dachsteine/ziegel sind ausdrücklich unzulässig. Als Dacheindeckung zulässig sind Dachbegrünungen und Solaranlagen.
Hinweis: Seltene Produktbezeichnungen für glänzende Dachformen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmitt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

e) Für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen) gilt:

- Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
 - Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten; jedoch nur in den Gebäuden der maximal zulässigen Gesamthöhe (siehe textliche Festsetzung D.2.1). Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaufbauten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

1.3 Fassadengestaltung:

Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende Materialien und Farben zugelassen:
 - Ziegel/Klinker: rote bis sogenannte rotbrunte Farbtonungen.
 - Putz: weiße und helle Gelb- und Grautönen (Definition „helle Gelb- und Grautönen“ nach dem handelsüblichen Natural Color System; Farben aus dem gelben Farbbereich (GS0Y-Y30R) und Farben aus dem neutralen Farbbereich (-C00) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %); für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
 - Holz: naturbelassen oder mit Beschichtungen ohne Pigmentierung z. B. mittels Lasuren, Ölen.
 - Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Solaranlagen).
 Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind auch in anderen Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig.
Hinweis/Beispiele: untergeordnete Bauteile wie Giebeln, Dächer, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelkleidungen.

1.4 Gestalterische Einheit:

Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgaben Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

1.5 Abweichungen:

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand (siehe eingemessene Gebäude in der Katastergrundlage des Bebauungsplans) können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen E.1.1 bis E.1.4 zugelassen werden, soweit sich dies im Rahmen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bauordnungsrechtlich zugelassenen Baukörpergestaltung des betroffenen Altbaus bewegen.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften

2.1 Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen:

a) Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur als standortgerechte Laubhecken oder als blickdurchlässige durchgrünte Zäune 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.

b) Innerhalb der in der Plankarte durch Planzeichen festgesetzten Randzonen (Breite 3 m) sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein/Gehweg) zulässig. Außerhalb dieser Randzonen sind Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein/Gehweg) zulässig.

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

Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften

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

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau

Im Stadtgebiet Drensteinfurt ist verbreitet Strontianit oberflächennah abgebaut worden. Konkrete Hinweise auf eventuelle Abbautätigkeiten im Plangebiet liegen bisher nicht vor. Für die Abbautätigkeiten können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. 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 Zuge des Planverfahrens sind gutachterliche Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Altlasten/schädliche Bodenveränderungen infolge der ehemaligen Gärtnereinfriedung durchgeführt worden; Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen haben sich nicht ergeben. Die Untere Bodenschutzbehörde hat im Verfahren mitgeteilt, dass ein diesbezüglicher anfänglicher Altlastenverdacht auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse vollständig ausgeräumt wurde. Hiervon unbenommen besteht gemäß Landesbodenschutzgesetz auch weiterhin die allgemeine 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. Kampfmittelverfärbungen können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdausbau auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

3. Niederschlagswasser

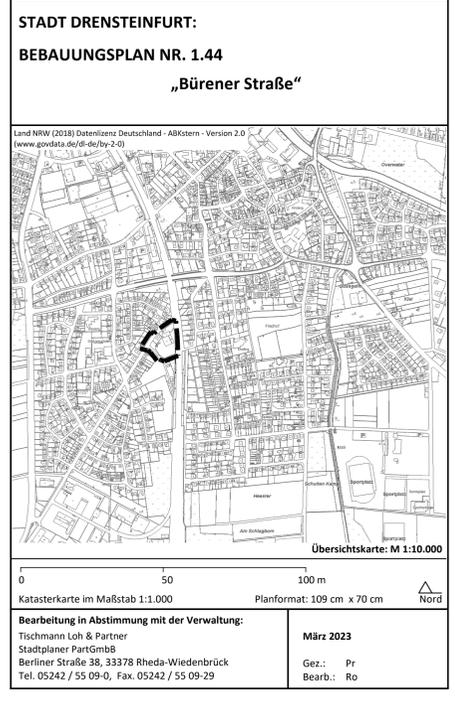
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung nicht ausdrücklich vorgesehen ist. Die Einleitung von Niederschlagswasser in den vorhandenen Regenwasserkanal erfordert eine Drosselung der Einleitungsmenge auf maximal 25l/s; ein entsprechend darauf ausgelegtes Entwässerungskonzept ist Gegenstand eines begleitenden städtebaulichen Vertrags.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfläche, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit). Werden Bodeneindeckung, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssituation mindestens bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 16, 17 Denkmalschutzgesetz).

5. Ökologische Belange und Artenschutz

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc.
 Sofern vorhandene Gehölze 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. Bei der Beseitigung von Bäumen auf gärtnerisch genutzten Flächen liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, nicht gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen.



Katasterkarte im Maßstab 1:1.000
 Planformat: 109 cm x 70 cm
 Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
 Tischmann Loh & Partner
 Stadtplaner PartGmbH
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29
 März 2023
 Gez.: Pr
 Bearb.: Ro