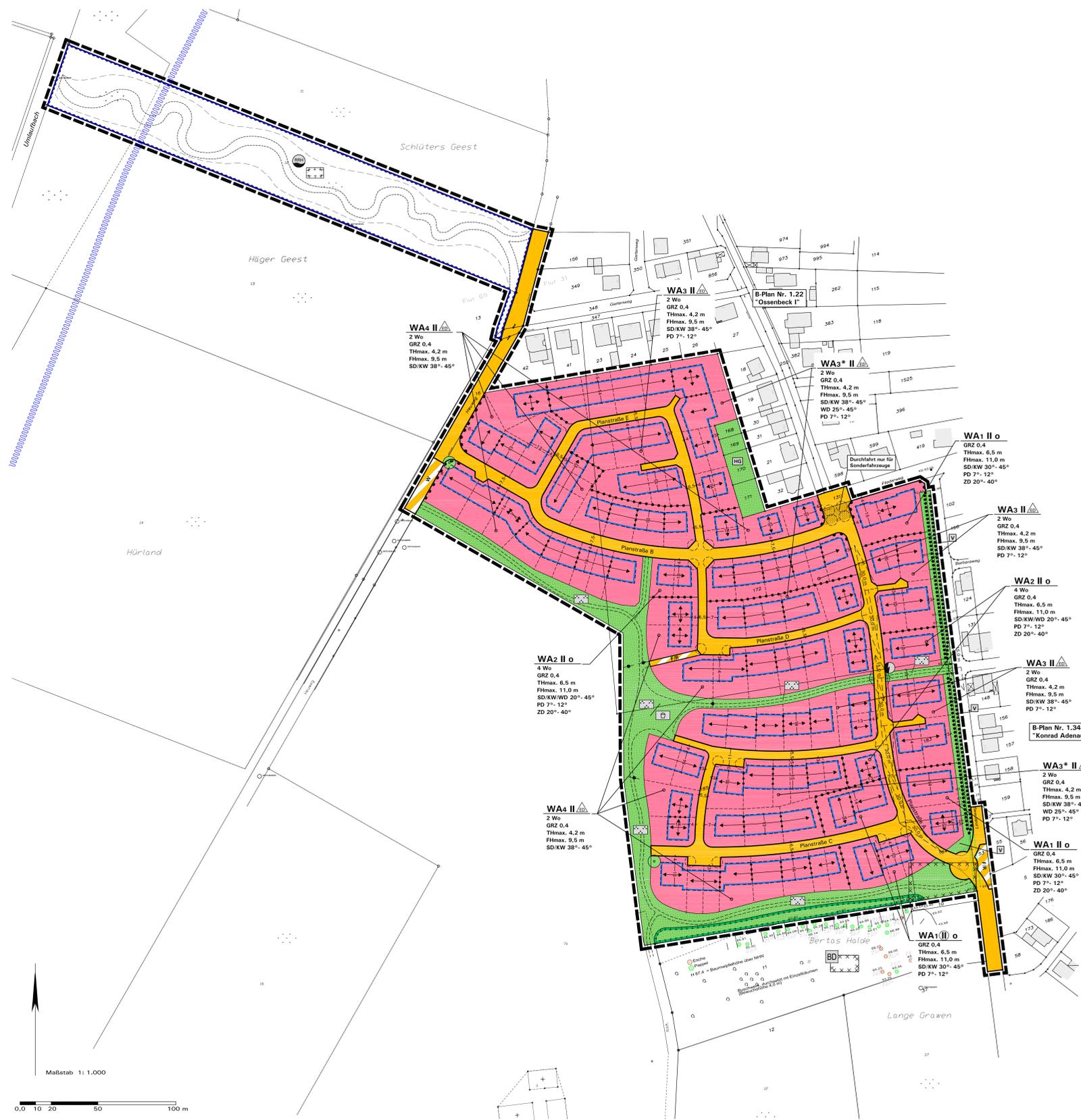


STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.36 "Berthas Halde"



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am ... beschlossen worden.</p> <p>Der Beschluss ist am ... öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Schiffhüter</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3(1) BauGB</p> <p>Nach der öffentlichen Bekanntmachung am ... wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde als Entwurf mit Begründung und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung bestimmt mit Beschlussfassung vom ...</p> <p>Nach öffentlicher öffentlicher Bekanntmachung am ... hat der Planentwurf mit Begründung und den nach Einschätzung der Stadt wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3(2) BauGB öffentlich ausliegen.</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am ... als Satzungsbeschluss beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Schiffhüter</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ... öffentlich bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit dem Entwurf und den wesentlichen Stellungnahmen gemäß § 10(3) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Planungsarbeiten in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Drensteinfurt, den</p> <p>Bürgermeister</p>	<p>Planunterlagen</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich:</p> <p>..... (bzgl. Bauzeichnung)</p> <p>..... (bzgl. Flurstücksnachweise)</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.</p> <p>Münster, den</p> <p>Vermessungsgebäude Drees und Schlotter</p>
--	---	--	--	--	--

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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2885);
 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);
 Flächennutzungsverordnung (PlanV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
 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);
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 863);
 Landeswasserschutzgesetz (LWSchG) 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);
 Landeswasserschutzgesetz (LWSchG) 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);
 Gemeindeförderung Nordrhein-Westfalen (GFG NRW) in der z.Z. geltenden Fassung.

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

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)

WA
 WA2 / WA3a
 4 Wo
 2 Wo

GRZ 0,4
 II
 II

Fl_{max} ... m
Fl_{min} ... m
TH_{max} ... m

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

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier 0,4, siehe auch D.2.1

Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier:

- 2 Vollgeschosse als Höchstmaß oder
- 2 Vollgeschosse, zwingend

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugshöhe, zur Definition der Bezugshöhe siehe D.2.2:

- maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First)
- maximal zulässige Traufhöhe (= Schräglinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- offene Bauweise
- offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO = durch Baugrenzen ungenutzter Bereich nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Begrenzungslinien von Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Anschluss an Verkehrsflächen: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Ausnahmen vom Zufahrtbereich können ggf. zugelassen werden, nach Abstimmung mit der Straßenbauplanung darf eine Gefährdung der Verkehrssicherheit und -sicherheit nicht zu befürchten sein.

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Wirtschaftsweg
- Fuß-/Radweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, Leitungsanlagen, Wasserwirtschaft, Regenwasserentsorgung (§ 9(1) Nr. 12, 13, 14, 16 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB), Hinweis: Abstimmung Flächenbedarf und Platzierung der Fläche im Zuge der Raumplanung

Fläche für die Wasserwirtschaft und für die Regelung der Wasserabflüsse (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), Detailplanung und naturnahe Gestaltung i.V.m. § 9(1)(2) BauGB gemäß wasserrechtlichem Verfahren

Hinweis: zur Information dargestelltes Grobkonzept gemäß Vorentwurf des Ingenieurbüros Rummel + Hartmann GmbH

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Grünflächen mit Zweckbestimmung:

- Öffentlicher Grünzug: als Parkanlage mit Wegeführung bzw. als Parkanlage mit integriertem Quartiersplatz
- Öffentliche Verkehrsflächenbegrenzung
- Private Grünflächen, Hausgärten

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzenschutz (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1)(2) BauGB), hier: Entwicklungsziel: naturnaher Waldsaum, siehe D.5

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.6:

- Anpflanzung standortheimischer Bäume
- Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB): Erhalt der standortheimischen Gehölze im Heckenzug entlang des Lindenwegs und Ergänzungsplantagen durch einzelne Gehölze

8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Sichtfahnen sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrhöhe von Sichtbehindern ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(1) BauGB)

Abgrenzung der Nutzungsmaße innerhalb eines Baugebietes oder

Abgrenzung unterschiedlicher Festrichtungen innerhalb einer Bauzeile

Maßangaben in Meter, z.B. 4 Meter

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungspläne bzw. Plankarte, in Teilflächen auch alternativ zugelassen (siehe E.1.3):

- Satteldach oder Krüppelwalmdach, zulässige Dachneigung z.B. 38°-45°
- Pultdach, zulässige Dachneigung 7°-12°
- Zeltdach, zulässige Dachneigung 20°-40°
- Walmdach, zulässige Dachneigung z.B. 25°-45°

Hauptfestrichtung für SD/KW und PD, soweit durch Pflanzensymbol festgesetzt, siehe auch E.1.1 zu Anordnung der ZD

10. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9(6) und § 9(6a) BauGB

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9(5) Nr. 2 und des § 9(6) BauGB:

Ehemalige Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil (Altstandort) und Berthas Halde (Altstandort), geführt im Altstandortverzeichnis des Kreises Warndorf, zugleich Bodenkennmerkmal „Strontianitablagerung der Grube Bertha“

Nachrichtliche Übernahme: Überschwemmungsgebiet des Umlaufbachs

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**, Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
- 1.2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):** In Teilfläche WA2 sind maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte oder Reihenhaushälfte zulässig. In den Teilflächen WA3 und WA4 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig; bei Doppelhaushälften kann als Ausnahme eine zusätzliche Einzelwohnung zugelassen werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
- 2.1 WA3 und WA4:** Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19(4) S. 3 BauNVO): In den Teilflächen WA3 und WA4 darf die höchstzulässige GRZ 0,4 abweichend von § 19(4) S. 1, 2 BauNVO nicht allgemein durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, durch Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden. Überschreitungen der GRZ 0,4 um bis zu 50% nach § 19(4) Satz 2 BauNVO sind nur zulässig, wenn die hierfür anzurechnenden Anlagen mit dauerhaft wasser-durchlässigen Materialien gestaltet werden (z.B. mit Perforierstein, Kieselstein, Kies o.ä.).
- 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO):** Die Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte. Bei den in Teilflächen zulässigen Pultdächern darf die Traufhöhe der höheren Seite (= Oberkante Dach) abweichend maximal 7,5 m betragen.
- Die **Bezugshöhe** je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante Firsthöhe der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertig Erdschüttungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaß für Baugrundstücke**
- 3.1 WA3 und WA4:** Mindestbreite für Baugrundstücke gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB: Die Mindestbreite der Baugrundstücke - auch für eine Doppelhaushälfte - muss mindestens 11,0 m Frontbreite betragen. Eine Überschreitung der Mindestbreite der Baugrundstücke von 11,0 m ist zulässig, wenn die verbleibende Grundstücksbreite - auch für eine Doppelhaushälfte - noch mindestens 275 m beträgt.
- 4. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 11, 12, 14, 23 BauNVO)**
- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** müssen seitlich und rückwärtig mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Fuß-/Radweg sind einhalten.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):**
- 5.1 Entwicklungsziele: Strukturierter Waldsaum**
- Maßnahmen:** Anpflanzung von Gehölzgruppen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern und ergänzende Anlage eines strukturreichen Krautsaumes mit geleiteter Sukzession im Waldsaumbereich.
- 6. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 6.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume:** Pflanzung gemäß Planzeichnung. Standorte verschoben um bis zu 3 m. Pflanzqualität: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

F. Hinweise zur Beachtung

- 1. Bergbau, Altlasten und Kampfmittel:**
- Der bekannte Strontianit-Abbaubergbau mit Auswirkungen auf die Erdoberfläche zieht sich durch die im Konrad Adenauer Gebiet angelegten Grünflächen nach Südwesten in Richtung Rieher Straße, die Bauflächen „Berthas Halde“ sind hiervon nicht betroffen. Allgemein können in Drensteinfurt allerdings bisher unbekannt Abbaulagen nicht ausgeschlossen werden, so dass im Zuge von Baumaßnahmen grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist.
- Die im Süden an das Plangebiet angrenzende, als Aushub aus dem Strontianitbergbau entstandene „Berthas Halde“ und die ehemalige „Betriebsfläche Berthas Maria, östlicher Teil“ werden daher im Verzeichnis des Kreises Warndorf als Altstandort-dachfläche bzw. als Altstandort geführt. Zur Erfassung möglicher Auswirkungen auf das Plangebiet wurden geotechnische Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden in den als Anlage zur Begründung beigefügten Berichten dargestellt (siehe D.1). Im gekennzeichneten Bereich der ehemaligen Betriebsfläche Berthas Maria im Plangebiet erfolgt die schadhafte Entroftung und Sanierung der oberflächlich anstehenden Verwitterungsschichten vor Beginn der Baumaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warndorf. Danach und nach den o.g. Untersuchungen sind keine negativen Auswirkungen auf das geplante Baugelände zu erwarten.
- Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verfahren Bergwerk „Donau“. Eigentümern des Bergwerkes ist die RAG AG, 44623 Herne, Bitter ist kein Bergbau umgegangen.
- Im Plangebiet sind ansonsten Abfalllagerungen oder Kampfmittelreste 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 Warndorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelverunreinigungen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- 2. Niederschlagswasser:**
- Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabläufe nicht in Erd-/Kellerbereiche eindringen können. Oberflächenabläufe dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- 3. Bodenkennlinie:**
- Bei Bodenergriffen können Bodenkennlinien entdeckt werden (kulturgeographische Bodenkennlinie, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tauscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenkennlinien entdeckt, ist dieses sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodenkundliche Münster, Tel. 0251/2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- 4. Ökologische Belange:**
- Gemäß § 6(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumheiden, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit von 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.
- Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieplanung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
- Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen** müssen seitlich und rückwärtig mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einhalten. Fuß-/Radweg sind einhalten.
- 5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB):**
- 5.1 Entwicklungsziele: Strukturierter Waldsaum**
- Maßnahmen:** Anpflanzung von Gehölzgruppen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern und ergänzende Anlage eines strukturreichen Krautsaumes mit geleiteter Sukzession im Waldsaumbereich.
- 6. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 6.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Bäume:** Pflanzung gemäß Planzeichnung. Standorte verschoben um bis zu 3 m. Pflanzqualität: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO:**
- 1.1 Die zulässigen Hauptfestrichtungen** für SD/KW/WD und PD sind durch Pfeilsymbol für Teilflächen in der Planzeichnung festgesetzt, bei Eintrag alternativer Festrichtungen besteht eine Wahlmöglichkeit. Die im WA1 und WA2 zulässige Sonderform ZD ist traufseitig parallel zur Festrichtung auszurichten.
- 1.2 Die Soekhöhe** (= OK Fertigfußboden Kellergeschosdeckel) darf maximal 0,5 m über der Bezugshöhe D.2.1 nach § 18 BauNVO (= Oberkante Firsthöhe der Erschließungsstraße) betragen.
- 1.3 Dachgestaltung im gesamten WA:**
- a) **Dachform und -neigung der Hauptbaukörper:** Im gesamten Baugelbiet sind Sattel-, (SD) und Krüppelwalmdach (KW) zulässig. In den Teilflächen WA1, WA2 und WA3 sind je nach Planfestsetzung auch Walm-, Zel- oder Pultdach (WD), ZD oder PD zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauwerken und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.
- b) **Dachaufbauten** sind erst ab 30° Dachneigung zulässig. Im Spitzbereich (= i.d.R. 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Die Firstkante von Nebendächern muss mind. 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.
- c) **Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerchgebäl und Dachansätze (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50% der jeweiligen Traufbreite nicht überschreiten. Diese müssen die gleiche Länge der Bauteile in der Dachhaut (Beispiel: im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengeordnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
- d) **Als Dachdeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von antrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau, gleich oder dunkler als RAL 7018) freibleibend zulässig. Bei Pultdächern sind untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
- 1.4 Gestalterische Einheit von Reihen- und Doppelhäusern:** Außenflächenmaterial und Dachdeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudedächern (Sockel-/Trauf-Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. Ein Ersatz der Reihenhaushälften/Doppelhaushälften zueinander oder insgesamt in der Höhe ist zulässig.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:**
- 2.1 Einfriedigungen:**
- a) Zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen hin sind Einfriedigungen nur heckenartig mit standortheimischen Laubgehölzen oder als Trockenmauer zulässig, diese müssen aber mindestens 0,5 m (Stammfuß) Anpflanzungen oder Außenkante Trockenmauer von öffentlichen Flächen abgesetzt sein. Zur Gartenseite oder zwischen mehrreihigen Hecken sind Kombinationen mit baulichen Einfriedigungen (z.B. Drahtgitter, Holz) in maximal gleicher Höhe möglich.
- b) **Einfriedigungen in Vorgärten** entlang der Straßenverkehrsflächen sind einschleiflich der seitlichen Einfriedigung der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Straßenebene zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter Nr. 3).
- 2.2 Mülleimer/Abfallbehälter** sind in Vorgärten nur zulässig, wenn ausreichender Sichtschutz durch Abpfanzungen, Holzblenden und begrünte Rankgerüste oder durch feste Schränke im Wandmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.
- 2.3 Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze einer Stellplatzanlage** ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumreihenpflanzstreifen von mind. 5 m Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m mit fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen und im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen.
- 3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:**
- In Zweifelsfällen wird ausdrücklich eine **frühzeitige Abstimmung** mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 72 BauO. Zuweilendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.
- Definition Vorgarten** (Nr. 2.1): halboffentlicher Übergangsbereich zwischen Gebäude und Verkehrsfläche = nicht überbaubarer Streifen entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand Baugrenze Gebäude von i.d.R. 3,5 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils vordere Bereich bis zur Nachbarbaugrenze (Grenzbereich) sowie ggf. der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks, sofern kein Wohngarten;
- hier: **Praxislösung** mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten WG.

C. Katasteramtliche und sonst. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer
- Eingemessener Heckenzug und eingemessene Gehölze
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)
- Vorgeschlagene Platzgestaltung und Baumstandorte im Straßennraum

**STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.36
"Berthas Halde"**

Übersichtskarte: M 1:10.000

Maßstab: 1:1.000
Planformat: 131 cm x 80 cm

Planbearbeitung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 Tschiersmann Schroten
 Badener Straße 39, 33379 Rietha-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

September 2010
 Gezeichnet: Pfl
 Bearbeitet: Tl/Be