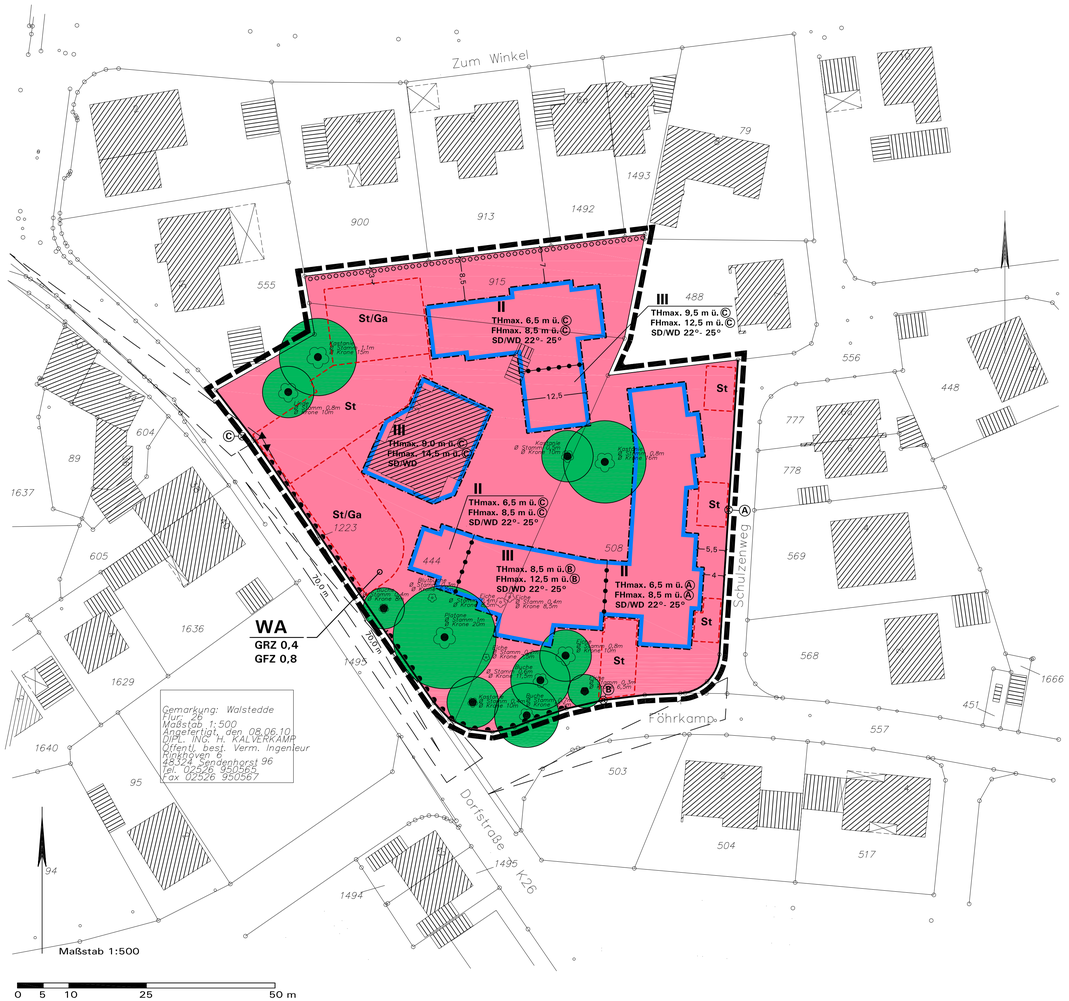
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.05, 9. Änderung
"Schulze-Wiescheler-Biermann"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	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 ..... beschlossen worden. Der Beschluss ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister ..... Schriftführer	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am ..... wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB vom ..... bis ..... Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt Drensteinfurt, den .... Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Drensteinfurt, den .... 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 .... 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 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW S. 950).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA

GRZ 0,4

GRZ 0,8

II

FHmax. ... m ü. Ⓐ

THmax. ... m ü. Ⓐ

SD/WD 22°- 25°

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO), siehe C.1.1 (Teilflächen nach Nutzungsmaßen gegliedert)

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

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

2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß; hier 0,8

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier z.B. 2 Vollgeschosse

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Metern gemessen über den definierten unteren Bezugspunkten, siehe C.2.1:

a) Maximal zulässige Firsthöhe in Meter (= Oberkante First) über Bezugspunkt, z.B. (A)

b) Maximal zulässige Traufhöhe in Meter bzw. Mindest- und Höchstmaß der Traufhöhe in Meter (= Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) über Bezugspunkt, z.B. (A)

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, hier:

- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9(1) Nr. 25 a BauGB)

- Anpflanzung geschlossener Buchenhecke oder einreihiger Wildstrauchhecke, siehe Text C. 4.1

5.2 Erhalt / fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):

- Erhalt von markanten Einzelbäumen, siehe C. 4.2

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

St

St/Ga

6.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, siehe C. 3.1

- Stellplatzanlagen
- Stellplatzanlagen und Garagen

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

6.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)

6.4 Abgrenzung von Nutzungsmaßen in einem Baugebiet

8,5

6.5 Maßangaben in Meter, z.B. 8,5 m

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

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte, auch in Kombination zulässig (siehe D. 1.1):

- Sattel- und Walmdach, zulässige Dachneigung z.B. hier 22°-25°

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

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.

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 zulässige Trauf- und Firsthöhe ergibt sich für die jeweiligen Bauflächen aus der Festsetzung in der Plankarte.

Bezugspunkte A, B und C gemäß Planeintrag: Oberkante des endausgebauten Gehweges bzw. der Bordsteinkante in den Straßen Schulzenweg (A), Föhrkamp (B) und Dorfstraße (C).

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

3.1 Einschränkungen für Stellplätze gemäß § 23(5) i.V.m. § 12 BauNVO: Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze bzw. Stellplätzen und Garagen zulässig.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung einer Buchenhecke gemäß Planeintrag: Hain- oder Rotbuche, mindestens 3 Pflanzen je lfd. Meter, Höhe mindestens 1,6 m über Stellplatzniveau. Alternativ zulässig ist eine einreihige Wildstrauchhecke mit einem mittleren Pflanzabstand von 1,5 m in den Reihen (= Pflanzdichte).

4.2 Erhalt / fachgerechte Pflege von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB): Die festgesetzten Bäume und Gehölze sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortheimische Gehölze zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 20 cm in 1 m Höhe.

D. Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

1. Gestaltung baulicher Anlagen sowie Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Dachform und -neigung der Hauptbaukörper: Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer und Walmdächer zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im WA:

a) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 35° und steiler zulässig.

b) Dachaufbauten sind allgemein nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Alle über der Traufe angeordnete 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.

d) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst

1.3 Als Dacheindeckung sind für geneigte Hauptdächer ab 22° Dachneigung Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben zulässig. Glasierte und glänzende Dachziegel/-steine sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Gauben mit Ausnahme von Schleppgauben und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind, wenn sie in gleicher Neigung wie das Dach angebracht werden, zulässig.

1.4 Abweichungen im überplanten Altbestand:

Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.3 zugelassen werden.

1.5 Begrünung von Stellplatzanlagen, ebenerdige Pkw-Sammelanlagen für Pkw ab 4 Stellplätze:

Für jeweils 4 Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mindestens 2 x 2 m fachgerecht anzupflanzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder direkt im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzeptes mit Begrünungsausgleich unterschiedliche Verteilungen auf der Stellplatzanlage zugelassen werden.

2. 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 § 73 BauO NRW.

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

443 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Eiche Ø Stamm 0,8m Ø Krone 10m — Eingemessene Einzelbäume (Verm.Büro Kalverkamp, Sendenhorst)

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 werden die DSK und die Eigentümer des Bergwerksfeldes beteiligt. Sofern die Planungen 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 Arbeiter 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).
Bei Bodeneingriffen im östlichen Anschluss an den bestehenden Hof Schulze-Wiescheler-Biermann ist der Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen (Tel. 0251-5918931) zwei Wochen vor Beginn der Maßnahme zu benachrichtigen, damit in dem Bereich zu erwartende mittelalterliche Funde dokumentiert werden können.

5. Ökologische Belange:

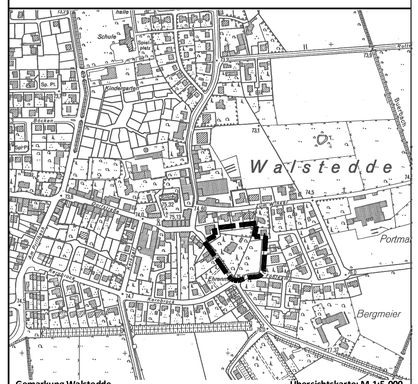
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 01.10. eines Jahres vorzunehmen.
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, 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!

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden **Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.05 insgesamt und erweitert diesen**. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.05 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.05, 9. ÄNDERUNG

„SCHULZE-WIESCHELER-BIERMANN"



Gemarkung Walstedde — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 100 cm x 62 cm — Nord

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:	
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schrooten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29	**September 2010** Gez.: Pr Bearb.: JS / Ti