

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Für Art und Maß der baulichen Nutzung und für die Bauweise gem. § 9 BauGB und BauNVO sowie für die Dachneigung und Firstrichtung gem. § 86 BauO NRW gelten folgende Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

Baugbiet	GRZ	Geschossigkeit	Bauweise	First- und Traufhöhe maximal, in m			Dachneigung		
				SD	PD	ZD	SD	PD	ZD
WA ₁	0,4	II	ED	FH 9,5 TH 4,2	FH 7,5 TH 4,2	-	40°-48°	7°-12°	-
WA ₆	0,4	II	ED	FH 9,5 TH 4,2	FH 7,5 TH 4,2	-	40°-48°	7°-12°	-
WA ₇	0,4	II	ED	FH 9,5	FH 7,5	FH 9,5	40°-48°	7°-12°	20°-40°

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; bei zweiseitig erschlossenen Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Abrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) unzulässig.

3. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- a) **Garagen und Nebenanlagen über 30 cbm** sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NRW zulässig. Eine Überschreitung der rückwärtigen oder gartenseitigen Baugrenze um maximal 3,0 m ist zulässig, wenn bei Doppelhäusern ein seitlicher Hauszugang erforderlich wird.
- b) **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 (einschl. Fuß-/Radwegen) einhalten.

4. Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19(4) BauGB)

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

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

In den Bereichen mit festgesetzten Einzel- und Doppelhäusern sind pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

- a) **Schutz der Aufenthaltsräume:** In dem als lärmvorbelastet gekennzeichneten Bereich werden zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der VDI-Richtlinie 2719 (Ziel: Innenschallpegel nachts LI 25-30 dB(A), siehe Schallgutachten S. 12-15) in Form von Fernstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklasse SSK 1 bzw. SSK 2 (Rolladenkästen, Lüftungen etc.) erforderlich. Diese sind in der SSK 1 definiert über das bewertete Schalldämmmaß R_w mit mindestens 25 dB und in der SSK 2 mit mindestens 30 dB.
- b) **Schutz der Schlafräume:** Für Schlafräume mit Blickbeziehung zur Konrad-Adenauer-Straße ist zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklasse SSK 1 bzw. SSK 2 vorzusehen.
- c) **Kennzeichnung der betroffenen Bereiche:** Die betroffenen Bereiche der Wohnbebauung sind mit der jeweiligen Schallschutzklasse im Bebauungsplan gekennzeichnet.

(Grundlage: Gutachten Uppenkamp + Partner GmbH vom 6.12.1996, s.d. und Begründung)

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

- a) **Einzelbäume im Straßenraum:** Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückzufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.
- b) **Pro 250 qm private Grundstücksfläche** ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- c) **Auf Stellplatzanlagen ab 4 Stellplätzen** ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.
- d) **Die Grundsubstanzen der Flächen** zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Natürlicher Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

8. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestmaße für Baugrundstücke

Mindestbreite für Baugrundstücke gemäß § 9(1) Nr. 3 BauGB: Die Mindestbreite der Baugrundstücke - auch für eine Doppelhaushälfte - muss mindestens 11,0 m Frontbreite betragen.

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

1. Stellung baulicher Anlagen

Die zulässigen **Hauptfirstrichtungen** für SD/KWD und PD sind durch Pfeilsymbol für Teilflächen in der Planzeichnung festgesetzt, bei Eintrag alternativer Firstrichtungen besteht eine Wahlmöglichkeit. Die im WA₇ zulässige Sonderform ZD ist traufseitig parallel zur festgesetzten Firstrichtung auszurichten.

2. Firsthöhe siehe Festsetzung D.1 gemäß § 9 BauGB

3. Sockel

Die **Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens** darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der endausgebauten zugeordneten Erschließungsstraßen liegen. Bezugshöhe siehe D.1.

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** (maximal 15 % Wandflächenanteil insgesamt, Brüstungsfelder, Balkone, Sturze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- c) **Gestalterische Einheit von Reihen- und Doppelhäusern:** Außenflächenmaterial und Dacheindeckung mit jeweiliger Farbgebung, Dachneigung, Gestaltung der Dachaufbauten und Gebäudehöhen (Sockel-/Trauf-/Firsthöhe) sind gleich vorzusehen. Abweichungen können ggf. bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden. Ein Versatz der Reiheneinheiten/Doppelhaushälften zueinander oder insgesamt in der Höhe ist zulässig.

5. Dachform

Im gesamten Baugebiet sind nur Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit der in dem Textteil (Festsetzung Nr. D.1) festgesetzten Dachneigung zulässig. Ferner bei zweigeschossiger Bauweise Pultdächer mit einer Dachneigung von 7 bis 12 Grad. Im WA₇ sind außerdem Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20-40 Grad zulässig.

6. Dacheindeckung

Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei Pultdächern sowie untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

7. Garagen/Stellplätze

- a) Garagen sind mit **Flachdach** oder mit **Satteldach** in einer Dachneigung von 20–30 Grad zu errichten.
- b) Für **Dachdeckung und Außenwandmaterialien** der Garagen gelten sinngemäß die Festsetzungen zum Hauptbaukörper.

8. Vorgarten/Einfriedungen

- a) **Einfriedungen:** 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 vor 0,50 m auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m auszuführen. Zäune sind nur hinter den Abpflanzungen mit einer maximalen Höhe von 0,50 m zulässig.
- 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 unverriegelter Ausbau empfohlen, das betrifft insbesondere Stellplätze und Garagenzufahrten.

9. Mülltonnen

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

10. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften

In Zweifelsfällen wird ausdrücklich eine **frühzeitige Abstimmung** mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. 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 und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG NRW).

2. Pflanzgebot

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

3. Bergbau, Altlasten und Kampfmittel

Das Plangebiet liegt über einem aus Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld. Das Plangebiet wird entsprechend gemäß § 9(5) BauGB gekennzeichnet. Der bekannte Strontianit-Abbaugang mit Auswirkungen auf die Erdoberfläche zieht sich durch die geplanten Grünflächen aus dem Konrad-Adenauer-Gebiet nach Südwesten in Richtung Riether Straße, die geplanten Bauflächen sind hiervon nicht betroffen. Allgemein können in Drensteinfurt allerdings bisher unbekannte Abbautätigkeiten nicht ausgeschlossen werden, so dass im Zuge von Baumaßnahmen grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten ist. Im Plangebiet sind ansonsten Altablagerungen oder Kampfmittelfunde 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 Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

4. Gewässer

Die Gestaltung des Gewässers Nr. 602/272 ist gemäß § 30 der Verbandssatzung mit dem Wasser- und Bodenverband „Werse-Drensteinfurt“ rechtzeitig abzustimmen.

5. Teilung von Grundstücken

Es wird darauf hingewiesen, dass die Teilung von Grundstücken im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes 1.34 „Konrad-Adenauer-Straße“ gemäß Satzung der Stadt Drensteinfurt vom 23.06.1998 zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Drensteinfurt bedarf.

6. Ökologische Belange

Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch als potenzielle Lebensstätten geschützter Tierarten nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. 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.

