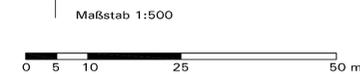


STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 2.14 "Alte Brennerei"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am beschlossen worden. Der Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Drensteinfurt, den Bürgermeister Schriftführer	Frühzeitige Beteiligung 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	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt.	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den Bürgermeister	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu Jedemans Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Planunterlagen Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlagen im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Ahlen, den Vermessungsbüro Frielinghaus
--	--	--	---	--	--

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 (PlanV 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);
Genehmigungsordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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

- MI**
 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO), siehe C.1.1
 1.2 Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1(10) BauNVO, siehe C.1.2
 1.3 Bedingte Festsetzung gemäß § 9(2) BauGB, siehe C.1.3
- GRZ 0,6**
GRZ 1,2
- II**
 2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
 2.2 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2
 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 Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
 a) Maximal zulässige Firsthöhe
 b) Mindest- und Höchstmaß der Firsthöhe
- FHmax. ... m ü.NHN**
FH m ü.NHN
- 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
 oder Baulinien umgrenzter Bereich,
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 Anpflanzung geschlossener Buchenhecke oder einreihiger Wildstrauchhecke, siehe Text C. 3.1
- 6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 6.1 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.
 6.2 Umgrenzung für Flächen für Stellplätze, hier: Carport- und Stellplatzsammelanlage (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)
 6.3 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21): hier: Leitungs- und Unterhaltungsrecht zugunsten der Telekom
 6.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9(7) BauGB)
 6.5 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m
- 7. Kennzeichnungen gemäß § 9(5) BauGB**
 7.1 Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB: Im MI ist die 1. Bauzeile entlang des Nordholter Wegs (K 26) gemäß Kennzeichnung nach § 9(1)24 BauGB durch Verkehrslärm vorbelastet.
- 8. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)**
 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Nutzungsschablone bzw. Plankarte (siehe D. 1.1):
 - Satteldach oder Krüppelwalddach,
 - zulässige Dachneigung, z.B. 42°-45°

C. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO:
 a) Im MI sind gemäß § 1(5) BauNVO die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten in den gewerblich geprägten Teilen des Gebietes).
 b) Im MI sind gemäß § 1(9) BauNVO Bordelle und ähnliche, auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirmenunterkünfte u.a.) sowie Sex-Shops als Unterart von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.
- 1.2 Fremdkörperfestsetzung gemäß § 1(10) BauNVO:** Erneuerung der Brennerei in dem mit (F) gekennzeichneten Baufenster (siehe B.1.2) sind im Rahmen der bestehenden Brennereiche von 1830 HL/pro Jahr allgemein zulässig. Erneuerungen dürfen zu keiner stärkeren, d.h. zusätzlichen Geruchs- und Lärmbelastung der Wohnnutzung innerhalb des Baugebietes und der angrenzenden Misch- und Wohngebiete durch Rauch, Geruch, sonstige gasförmige Immissionen oder Lärm führen.
- 1.3 Bedingte Festsetzung gemäß § 9(2) BauGB:** In den mit (B) gekennzeichneten Baufenstern (siehe B.1.3) sind Wohnungen und Wohngebäude erst zulässig, wenn der Betrieb der Brennerei in dem mit (F) gekennzeichneten Baufenster (§ 9(1) Nr. 2) eingestellt worden ist.
- 2. Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen (§ 12, 14, 23 BauNVO)**
2.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen:
 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 im gesamten Baugebiet seitlich und rückwärtig mindestens 1 m Abstand von der Grundstücksgrenze zu öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß-/Radwegen einhalten.
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**
3.1 Baulinie:
 Die festgesetzte Baulinie darf durch die Außenwände von Zwerggiebeln, Gauben und durch Balkone auf ihrer gesamten Länge um maximal 3 m unterschritten werden.
- 4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
4.1 Anpflanzung einer Buchenhecke gemäß Planertrag: 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).

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

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Im gesamten Baugebiet sind Satteldächer und Krüppelwalddächer 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:
 a) **Dachaufbauten** sind erst ab 30° Dachneigung zulässig. Im Spitzbodenbereich (= i.d.R. zweite Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
 b) **Die Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen. Vom Ortsgang müssen Dachaufbauten, -einschnitte etc. einen Abstand von mindestens 1,5 m einhalten.
 c) **Alle über der Traufe in geeigneten Dächern angeordneten Bauteile wie Dachgauben, Zwerggiebel und Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Bauteile in der Dachhaut (Beispiel: im Regelfall am Fuß der Gaube in den Schnittpunkten mit der Dachfläche), Einzelanlagen werden zusammengerechnet.
- 1.3 Als Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer ab 22° Dachneigung Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben und anthrazit bis schwarz zulässig. Glasierte und glänzende Dachziegel/steine sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Gauben mit Ausnahme von Schleppegauben 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 Werbeanlagen:**
 a) **Werbeanlagen an den Gebäuden:** Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss und bis zur Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss zulässig. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Länge der Werbeanlage darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 35 % der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten.
 b) **Werbeanlagen** mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht sind allgemein unzulässig.
- 1.5 Abweichungen im überplanten Altbestand:**
 Bei An-/Umbauten im überplanten Altbestand können ggf. Abweichungen von den Festsetzungen 1.1 bis 1.4 zugelassen werden.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:**
2.1 Begrünung von Stellplatzsammelanlagen: Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baum-schleiben oder Pflanzstreifen von je Baum jeweils mindestens 4 m² Größe (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen, Abweichungen können bei einem Gesamtkonzept mit Begrünungsausgleich zugelassen werden.
- 3. 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. Zuverhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

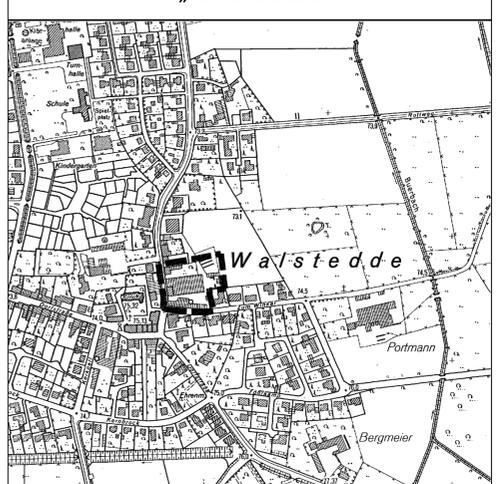
E. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Höhenpunkte (Vermessungsbüro Frielinghaus, Februar 2010)
- Private Erschließung, Stellplätze (Gosda Bau GmbH, Dezember 2009)

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 über Bergbau umgehen. Im Planverfahren wird die DSK beteiligt. Sofern die Planungen noch nicht aufgegeben sind, sind die Bauherren gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs-/Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBodG) mit der DSK, Deutsche Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
 Walstedde liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächenn- bzw. tagenahen 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 befindet sich die Brennerei Eckmann/Brüggemann. 1990 wurde eine vom Betriebsgelände in südliche Richtung ausgehende Grundwasserreinigung durch Heizöl und Vergaserkraftstoff festgestellt. Der belastete Boden im Bereich der Tanks wurde 1991 durch Auskoffnung saniert. Die Sanierung des Grundwasserabstroms wurde 1996 für beendet erklärt. Weil nicht auszuschließen ist, dass unterhalb der Gebäudesubstanz der Brennerei noch im Boden fixierte Restbelastungen vorhanden sein können, wird die sanierte Fläche weiterhin unter der Key, Nr. 50454 nachträglich im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen geführt. Die geplante Bebauung soll nördlich vom früheren Schadensbereich realisiert werden, so dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht Auswirkungen auf die sensible Wohnnutzung nicht zu besorgen sind. Sofern die Fläche des Brennereibetriebes (Flurstück 876) einer sensiblen Folgenutzung, u.a. Wohnen, zugeführt werden sollte, sind die möglichen Restbelastungen neu zu beurteilen.
 Darüber hinaus sind im Plangebiet Altablagerungen oder Kampfmittelreste 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 Kampfmittelvermögen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.
- 3. Niederschlagswasser:**
 Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet 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.
- 4. Bodendenkmale:**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale 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).
- 5. Ökologische Belange:**
 Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. 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!

STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 2.14 „ALTE BRENNEREI“



Gemarkung Walstedde Katasterkarte im Maßstab 1:500 Planformat: 100 cm x 65 cm Nord	Übersichtskarte: M 1:5.000 Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Schroten Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29 November 2010 Gez.: Pr Bearb.: JS / Ti
---	---