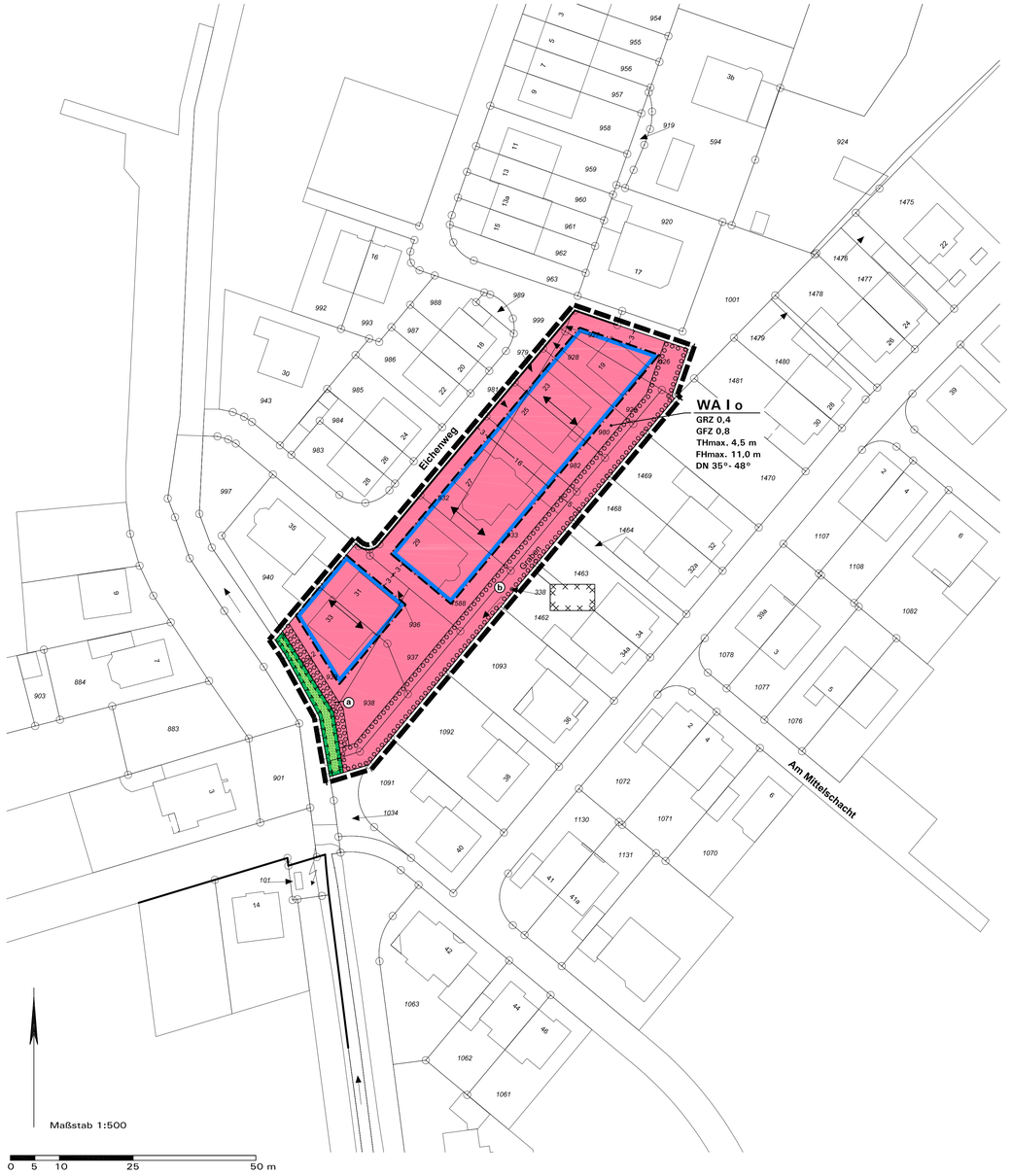
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.32, 1. ÄNDERUNG
"Am Heimstättenweg"



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 Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt 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. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. 2769/2012

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 1997 I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

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

WA

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe D.1.1

GRZ 0,4

GFZ 0,8

I

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

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

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

Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO, Höchstmaß, hier 1 Vollgeschoss

Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), Bezugspunkt hier: Sockelhöhe, siehe D.2.1:

FHmax. 11,0 m
- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 11,0 m

THmax. 4,5 m
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 4,5 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

O
- Offene Bauweise

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

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

4. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

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

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), siehe D.3.

Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.4.

- Pflanzstreifen a: Anpflanzung bodenständiger Gehölze

- Pflanzstreifen b: Anpflanzung eines Obstwiesenstreifens

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

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

Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

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

DN 35°- 48°

Zulässige Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, hier 35°-48° Dachneigung, siehe E.1.2

8. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)

Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, siehe F.1.

C. Kataster amtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

30

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(5, 6) BauNVO werden die in § 4(2) Nr. 3 zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sowie die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, 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):
- **Sockelhöhe** (= Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (= Sockelhöhe) darf maximal 0,50 m über der Oberkante Straßendecke der fertig ausgebauten Erschließungsstraße liegen.

Ermittlung des Bezugspunkts der Sockelhöhe je Baugrundstück: 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 jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.
- Die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe in Meter wird gemessen von der **festgelegten Höhe des Erdgeschossfußbodens**. Die **zulässige Traufhöhe** ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als **oberster Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt die **Oberkante First**.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO)

3.1 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12(6) und 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahme: Im festgesetzten Pflanzstreifen b mit Bindungen zur Anpflanzung eines Obstwiesenstreifens gemäß § 9(1) Nr. 25a sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12(6) und 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig.

4. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)

Entwicklungsziel: Strukturreiche Uferzone

Maßnahmen:
- Fachgerechter Erhalt der bestehenden standortheimischen Gehölze
- Extensive Pflege der Freifläche (1-2 Mahden/Jahr), Saumzone im Randbereich des Grabens mit gelenkter Sukzession
- Gehölze regelmäßig abschnittsweise „auf den Stock setzen"
- Ergänzende Pflanzung gewässerbegleitender Gehölze (z.B. Weide, Erle)

5. Pflanzbindungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

5.1 Pflanzstreifen a – Anpflanzung bodenständiger Gehölze: Im gekennzeichneten Pflanzstreifen fachgerechte Pflanzung und Pflege sowie dauerhafter Erhalt standortgerechter heimischer Bäume und Sträucher; Pflanzdichte: ein Gehölz je angefangene 20 m² Pflanzstreifenfläche; Artenwahl gemäß Artenliste (siehe D.4.3). Vorhandener Bestand kann angerechnet werden. Ausfälle und abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

5.2 Pflanzstreifen b – Anpflanzung eines Obstwiesenstreifens: Im gekennzeichneten Pflanzstreifen fachgerechte Pflanzung und Pflege sowie dauerhafter Erhalt von Obstgehölzen als Hochstamm, Stammumfang mind. 15 cm in 1,0 m Höhe; Pflanzdichte: ein Baum je angefangene 10 lfm bezogen auf die Grundstücksbreite (Beispiel: 19 m Grundstücksbreite / 10 m = 1,9 = 2 Bäume); Artenwahl gemäß Artenliste (siehe D.4.3). Eine versetzte Anpflanzung wird empfohlen. Bestehende Obstgehölze sind zu erhalten und anzurechnen. Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig zu ersetzen.

5.3 Artenliste
(Hinweis: vollständige Übernahme der Artenliste aus dem Ursprungsplan Nr. 1.32)

Bäume I. Ordnung:

Fagus sylvatica	Buche
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. und III. Ordnung:

Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze (außer stark wachsende Süßkirschen) gelten ebenfalls als **Bäume II. Ordnung**:

Apfelsorten:	Trierer Weinapfel, Klarapfel, Gravensteiner, Rheinischer Winterrhambour, Bohnapfel, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Schöner von Boskop, Jakob Fischer
Birnensorten:	Gute Graue, Schweitzer Wasserbirne, Gute Luise, Gellerts Butterbirne
Kirschsorten:	Große Prinzessin, Kassins Frühe, Hedelfinger
Pflaumensorten:	Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Nancey Mirabelle

Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuss	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Crataegus monogyma	Eingriffeliger Weißdorn	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Prunus Spinosa	Schlehe	Ohrweide	Salix aurita
Rosa canina	Hundsrose	Hartriegel	Cornus

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

1. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) BauO:
(Hinweis: vollständige Übernahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen aus dem Ursprungsplan Nr. 1.32)

1.1 Äußere Gestaltung
Die Farbgebung der Gebäude soll unauffällig und harmonisch sein. Die Verwendung grell leuchtender und reflektierender Farben ist nicht zulässig. Zulässig sind Putz- und Verblendbauten.

1.2 Dachform und Dachneigung
Die Dachneigung darf 35°-48° betragen. Einzelne Dachaufbauten sind bis maximal 2/3 der Traufläge der jeweiligen Dachfläche zulässig.

1.3 Garagen und Stellplätze
Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Generell sind wasserdurchlässige Belagsarten zu bevorzugen.

1.4 Niederspannungsleitungen
Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.

1.5 Außenantennen
Das Anbringen von mehr als einer Antenne je Wohneinheit und Grundstück ist unzulässig.

1.6 Plätze für bewegliche Abfallbehälter
Die Plätze für bewegliche Abfallbehälter sollen von der Straße nicht sichtbar hinter bzw. innerhalb von Hecken oder im Gebäude angelegt werden.

1.7 Aufschüttungen
Aufschüttungen von mehr als 0,75 m gegenüber dem erschlossenen Gelände sind genehmigungspflichtig.

1.8 Einfriedungen
Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen schließen gegen die Baugrundstücke mit einheitlichen Begrenzungssteinen ab.
Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Holzzäune oder Hecken jeweils bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Bei Heckenpflanzungen für Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße wird vor allem die Hainbuche empfohlen.

2. Ausdrückliche Hinweise 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.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Bergbau:

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem oberflächennahe Grubenbaue als Folge früherer bergbaulicher Tätigkeiten nicht ausgeschlossen werden können. Im Zuge von Baumaßnahmen ist grundsätzlich auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten.

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar". Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerksfeld Donar liegen gegenwärtig nicht vor.

2. Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz

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 Arbeiten 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 Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/591-8911, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

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 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

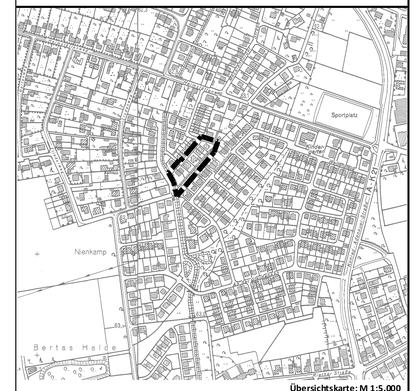
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.32 insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.32 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.32, 1. ÄNDERUNG

„AM HEIMSTÄTTENWEG"



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 100 cm x 69 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

Entwurf Januar 2013

Gez.: Pr
Bearb.: Ro / Kr

Stand: 28.01.2013 1:2b1; Entwurf