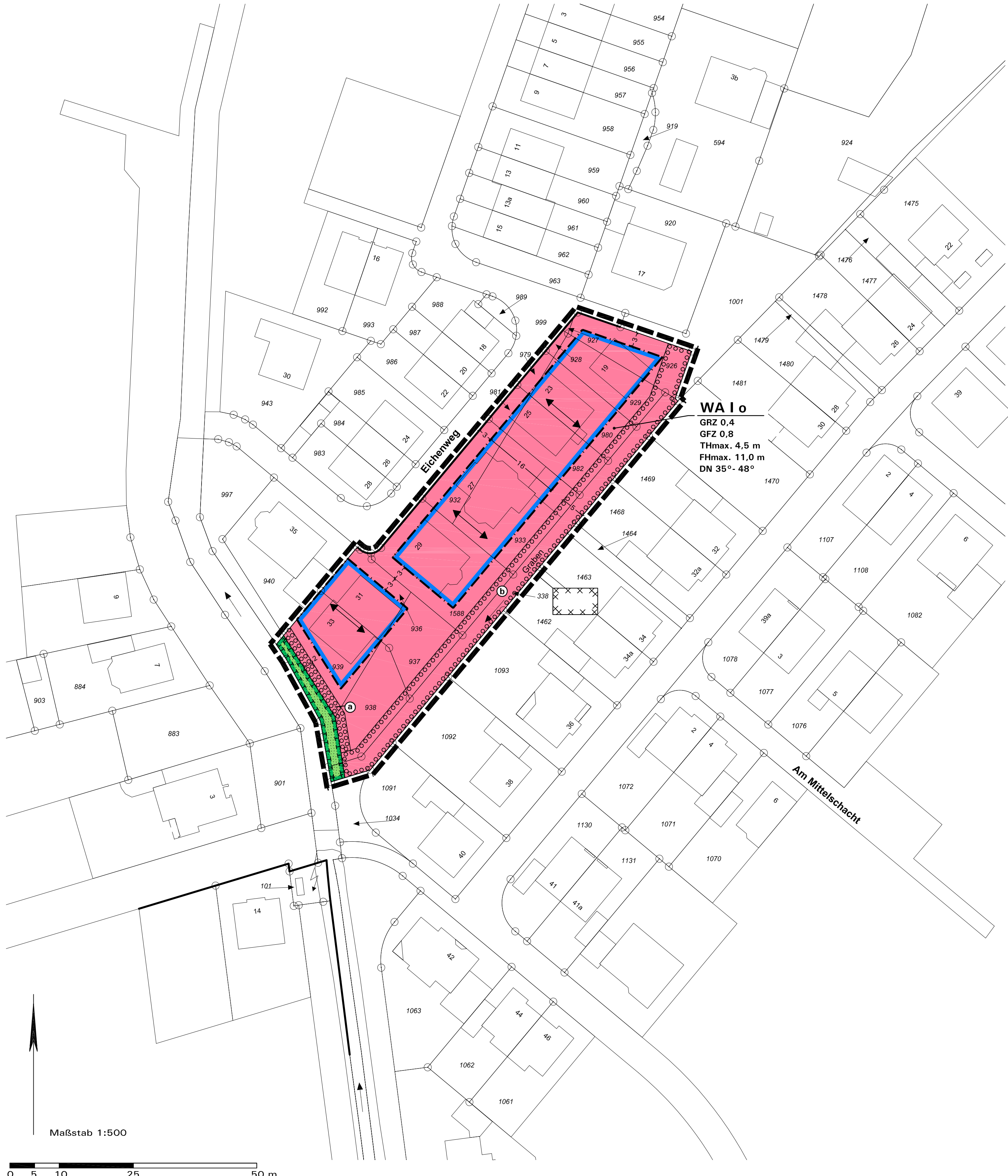


STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.32, 1. ÄNDERUNG
"Am Heimstättenweg"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB 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	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 am hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Drensteinfurt, den Bürgermeister	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 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	Planunterlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 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. Drensteinfurt, den Bürgermeister
					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);
Planzeichenvordnung (PlanV 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

GRZ 0,4
GFZ 0,8
I
FHmax. 11,0 m
THmax. 4,5 m

O

4

5

6

7

8

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

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:

- Maximal zulässige Firsthöhe in Meter, hier 11,0 m
- Maximal zulässige Traufhöhe in Meter, hier 4,5 m

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

Bauweise (§ 22 BauNVO):

- Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

- = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper

Öffentliche Grünflächen

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 Obstwiesentrefens

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

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

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

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. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

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 (Gartenbetriebe, 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 Obstwiesentrefens 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 Obstwiesentrefens: 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 Alnus glutinosa Quercus robur Tilia cordata	Buche Schwarzlele Stieleiche Winterlinde
Bäume II. und III. Ordnung:	Carpinus betulus Fraxinus excelsior Salix caprea Sorbus aucuparia	Hainbuche Gewöhnliche Esche Salweide Eberesche

Obstgehölze (außer stark wachsende Süßkirschen) gelten ebenfalls als Bäume II. Ordnung.
Apfelsorten: Trierer Weinapfel, Klarapfel, Gravensteiner, Rheinischer Winterhambour, Bohnapfel, Goldparmäne, Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Schöner von Boskop, Jakob Fischer
Birnsorten: Gute Graue, Schweitzer Wasserbirne, Gute Luise, Gellerts Butterbirne
Kirschen: Große Prinzessin, Kassins Frühe, Hedelfinger
Pflaumensorten: Hauszwetsche, Bühler Frühzwetsche, Nancy Mirabelle

Sträucher:
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Prunus spinosa
Rosa canina
Haseulus
Eingriffeliger Weißdorn
Schlehe
Hundsrose
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Ohnweide
Hartrieel
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Salix aurita
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)

- 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 Verblendsbauten.
- Dachform und Dachneigung**
Die Dachneigung darf 35°-48° betragen. Einzelne Dachaufbauten sind bis maximal 2/3 der Traufhöhe der jeweiligen Dachfläche zulässig.
- Garagen und Stellplätze**
Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren. Generell sind wasserdurchlässige Belagsarten zu bevorzugen.
- Niederspannungsleitungen**
Die oberirdische Führung von Niederspannungsleitungen ist unzulässig.
- Außenantennen**
Das Anbringen von mehr als einer Antenne je Wohneinheit und Grundstück ist unzulässig.
- 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.
- Aufschüttungen**
Aufschüttungen von mehr als 0,75 m gegenüber dem erschlossenen Gelände sind genehmigungspflichtig.
- 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.

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

F. Hinweise zur Beachtung

- 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“. Eigentümern 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.

- 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.

- Niederschlagswasser:**
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiet 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.

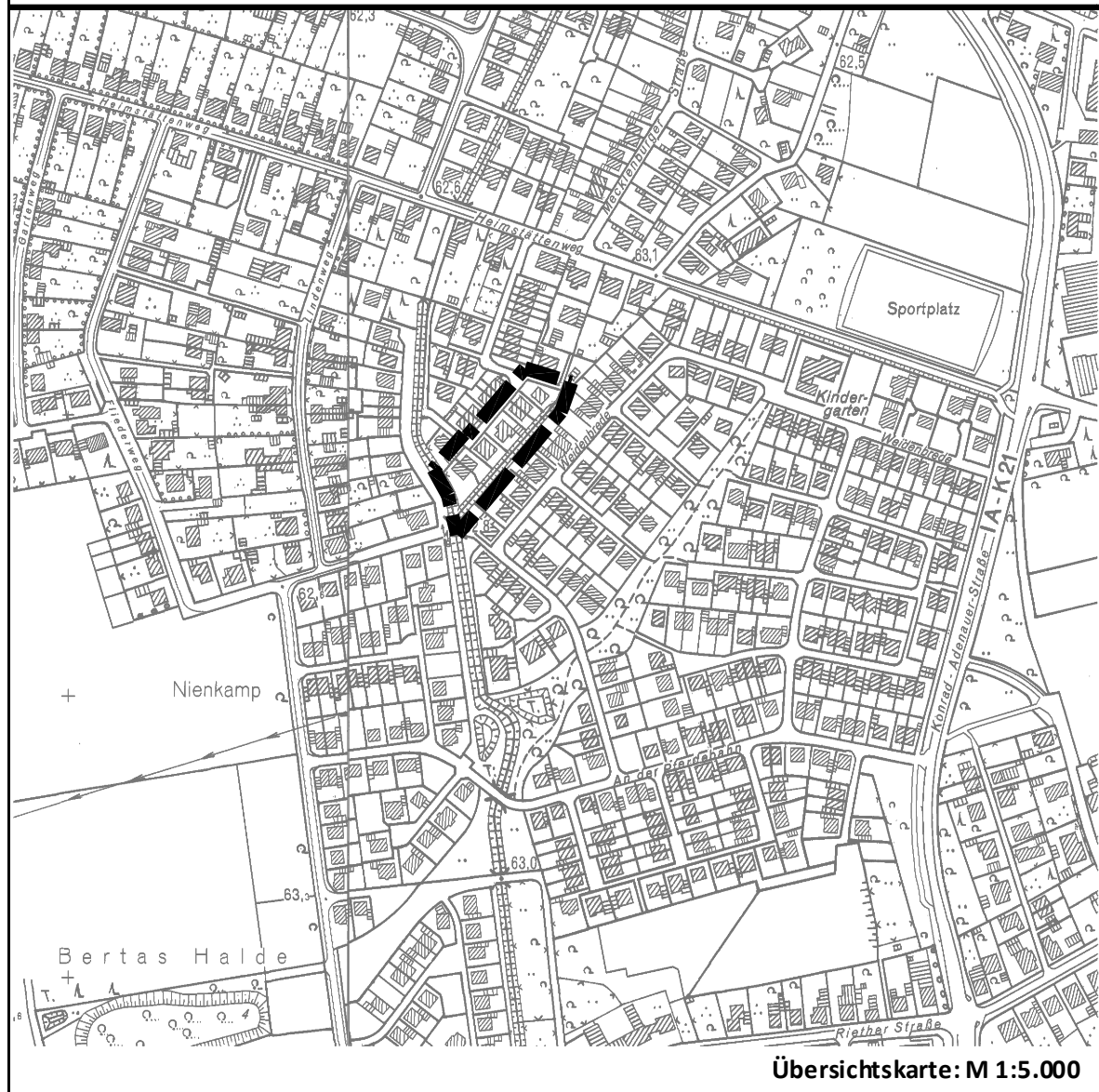
- Bodendenkmale:**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel. 0251/591-8911, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

- Ökologische Belange:**
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüsch nur außerhalb der Bauzeit 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	
Katasterkarte im Maßstab 1:500	Planformat: 100 cm x 69 cm
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	
April 2013 Gez.: Pr Bearb.: Ro / Kr	