Stadt Drensteinfurt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.33

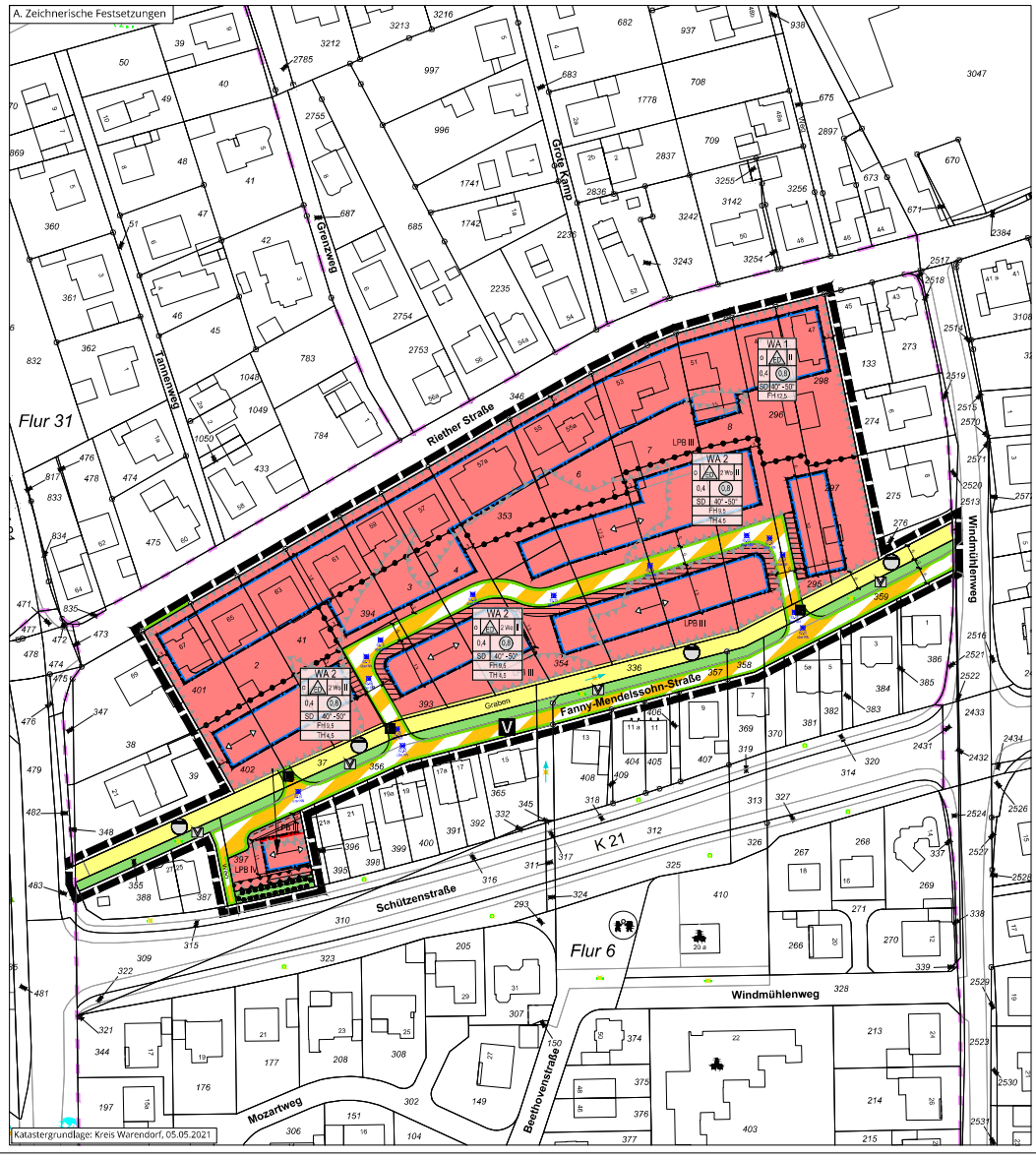
„Nördlich der Schützenstraße - Fanny-Mendelssohn-Straße“

Größe des Plangebietes :	2,2 ha
Gemarkung:	Drensteinfurt
Flur:	6
Flurstücke:	2, 3, 4, 6, 7, 8, 37, 41, 295, 296, 297, 298, 336 (ttw.), 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 393, 394, 397, 401, 402

Bestandteile des Bebauungsplanes
A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Örtliche Bauvorschriften
E. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan
- Begründung
- Schalltechnisches Gutachten (nts Ingenieurgesellschaft, Münster, November 2021 (Anlage 1)
- Orientierende altlastentechnische Untersuchungen (Umweltlabor ACB GmbH, Münster, September 2022)

A. Zeichnerische Festsetzungen



B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I S. 323);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV. NRW. S. 618);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1479);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 429), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 8 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) geändert) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 487), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 16 des Gesetzes vom 11.03.2025 (GV. NRW. S. 288);

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. 05 2013 (BGBl. I S. 1274, 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31. 07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.01.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).

Anmerkung:
Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen Gutachten, DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke sind während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Drensteinfurt, Landsbergplatz 7, 48 37 Drensteinfurt einsehbar.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1–15 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA 1 gem. § 4 BauNVO
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA 2 gem. § 4 BauNVO
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
- Wohngebäude gem. § 4 (2) Nr. 1 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind folgende Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet unzulässig:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 (3) Nr. 5 BauNVO

C. 3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16–21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

0,4 — maximale Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 — maximale Geschossflächenzahl (GFZ)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen
TH ≤9 m — Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,50 m als Höchstmaß.
Die zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

z. B. FH ≤ 9 m — Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9,50 m als Höchstmaß.

Als oberer Bezugspunkt gilt beim geneigten Dach für die festgesetzte Firsthöhe der Schnittpunkt der Dachhaut (First).

Ermittlung des unteren Bezugspunkts je Baugrundstück:
WA1:
Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert:
Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Straßenbaumaßnahme), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.
WA2:
Der untere Bezugspunkt ist für die Baugrundstücke durch Interpolation der beiden dem Baugrundstück nächstgelegenen NN- Höhen zu ermitteln, gemessen im Schnittpunkt der Mittellinie der Verkehrsfläche mit einer rechtwinklig hierzu verlaufenden, von der Mitte der Grundstückszufahrt ausgehenden geraden Linie. Weist ein Baugrundstück mehr als eine Grundstückszufahrt auf, ist der höher gelegene Bezugspunkt heranzuziehen.

C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Firstrichtung der Hauptbaukörper

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen
Innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der Riether Straße und der Planstraßen ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter und Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern sind hiervon ausgenommen, sofern ein Sichtschutz durch standortgerechte Laubgehölze, begrünte Holzblenden, Rankgerüste oder im Fassadenmaterial des Hauptbaukörpers vorgesehen wird.

Die nach § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässungsfähigen Nebenanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

Stellplätze, Garagen und Carports
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen in allen Teilflächen des WA auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zu den festgesetzten Straßenbegrenzungslinien und der Verkehrsfläche der Riether Straße einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen Verkehrsflächen zu wahren (auch zu Fuß- und Radwegen).

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

2 Wo — Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (d. h. Einzelhaus, 1 Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

Überfahrender Verkehrsweg

C.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) Nr. 14

Flächen für Abwasserbeseitigung

Zweckbestimmung: Abwasser

C.9 Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15

öffentliche Grünflächen

Verkehrsbegleitgrün

C.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB

Erhalt von Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Naturnahe Gartengestaltung gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, je angefangene 350 m² Grundstücksfläche ist ein Obst- bzw. Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 10–12 cm aus nachfolgender Liste zu pflanzen.

Vorschlagsliste:
Obstbäume (Hochstamm):
- Apfelbäume — Malus (in Arten)
- Birnbäume — Pyrus (in Arten)
- Kirschbäume — Prunus cerasus
- Pflaumenbäume — Prunus domestica

Laubbäume (Hochstamm):
- Eberesche — Sorbus accuparia
- Feldahorn — Acer campestre
- Spitzahorn — Acer platanoides
- Winterlinde — Tilia cordata
- Kornelkirsche — Cornus mas
- Weißdorn — Crataegus monogyna

Vorgartengestaltung gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Die gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind als grüne Vegetationsfläche auszubilden. Ein Einbau von Zier-Schotter, Kies oder ähnlichen Materialien ist unzulässig. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszuwegungen und Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen sowie die gem. textlicher Festsetzung C.5 zulässigen Nebenanlagen.

Dachbegrünung § 9 (1) Nr. 25a BauGB
Flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° sowie Flachdächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Bei einer extensiven Dachbegrünung ist eine Substratschicht von mindestens 10 cm mit einer Sedum- Kräuter-Mischung herzustellen.

Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
Die zulässigen Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung (Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Rasensteine, Schotterrasen o. ä.) zulässig.

C.11 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schutz vor Außenlärmsituationen nach DIN 4109
Entsprechend den Planzeichen für Lärmvorsorge im Bebauungsplan sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schallämmung der Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) zu stellen.

LAr,DTNG — Lärmpegelbereich
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße Pegges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) des schalltechnischen Gutachtens zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 - 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 - 70 dB(A)

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schlafräume
In den festgesetzten allgemeiner Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ zu berücksichtigen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Bereich mit einer Überschreitung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) tags

Innerhalb des festgesetzten Bereiches mit einer Überschreitung des Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags sind die Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von schutzbedürftigen Außenwohnbereichen in Terrassenlage sowie in den Obergeschossen (wie Balkone) ohne zusätzliche schalltechnische Maßnahmen nicht zulässig. Im Einzelfall ist zu prüfen, dass durch geeignete Bauköperanordnung oder durch die Anordnung von geeigneten Lärmschutzwänden im Nahbereich (z. B. Wintergarten) eine Minderung der Verkehrsgeräusche um das Maß der Überschreitung des Beurteilungspegels von 60 dB(A) tags sichergestellt ist. Alternativ sind die Außenwohnbereiche in den Schlafschatten der betroffenen Gebäude zu legen.

C.12 Sonstige Planzeichen

Vorgartenbereiche

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

Dachneigung / Dachgestaltung
SD — Die Dächer sind als Satteldach auszuführen.

Diese Festsetzung gilt nicht für eingeschossige Anbauten, Garagen, überdachte PKW-Stellplätze und Nebenanlagen.

40°-50° — Dachneigung

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 1/3 der Firstlänge des Hauptbaukörpers (ohne Anrechnung der Dachüberstände) nicht überschreiten. Außerdem müssen diese einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortgang einhalten. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf der Dachfläche in gleicher Neigung wie das Dach auszurichten. Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind unzulässig.

Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sowie aneinander gebauten Garagen sind einheitliche Höhen, Dachformen und Dachneigungen zu wählen.

Einfriedungen
WA1:
In einem 3,00 m breiten Grundstücksstreifen entlang der Riether Straße (südliche Grenze des Flurstückes 346) sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig.

WA2:
Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig. Außerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche gilt für Einfriedungen eine maximale Höhe von 2,00 m.

WA1 und WA2:
Einfriedungen sind nur als lebende Hecken aus heimischen Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Die Verwendung alternativer Materialien (z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune) sind nur grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

Für die Pflanzung von Laubholzschnitthecken sind Gehölze aus folgender Vorschlagsliste zu verwenden:
- Feldahorn — Acer campestre
- Hainbuche — Carpinus betulus
- Rotbuche — Fagus sylvatica
- Weißdorn — Crataegus monogyna
- Liguster — Ligustrum vulgare
- Berberitze — Berberis in Arten und Sorten

Für die Pflanzung von naturnahen, freiwachsenden Sträuchern-Hecken sind Gehölze aus folgender Vorschlagsliste zu verwenden:
- Felsenbirne — Amelanchier in Arten und Sorten
- Hartriegel — Cornus in Arten
- Deutzie — Deutzia in Arten und Sorten
- Kolkwitzie — Kolkwitzia amabilis
- Pfeifenstrauch — Philadelphus in Arten und Sorten
- Spierstrauch — Spirea in Arten und Sorten
- Fliederstrauch — Syringa in Sorten
- Schneeball — Viburnum in Arten
- Weigelie — Weigelia in Arten
- Schlehe, Schwarzdorn — Prunus spinosa
- Schwarze Johannisbeere — Ribes nigrum
- Berberitze — Berberis in Arten

Gestaltung baulicher Anlagen
A) Dacheindeckung für geneigte Dächer sind Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzend glasierte oder glänzend glasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig. In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.

Bei untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind zusätzlich zulässig.

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpannen sind Glanz-Engobe, Edelengobe glasiert, Seidenmatt-Glasur, Glasur, Hochglanz-Glasur, Schwarz-Matt-Glasur.

Fassadengestaltung in allen Flächen des WA: Für Außenwandflächen der Hauptgebäude sind ausschließlich folgende **Materialien und teilweise Farben** zugelassen:
- Ziegelflächen
- Holz: naturbelassen oder mit Beschichtungen ohne Pigmentierung z. B. mittels Lasuren, Öle.
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig. Hierunter fallen beispielsweise Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgeschossverkleidungen).

Unzulässig sind bossierte bzw. gewölbte Klinker sowie Holzblockhäuser mit Rundholzstammfassaden („Landhäuser Blockhaus“).

E. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Maßzahl (in m)

vorhandenes Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenze

354 — Flurstücksnummer

Flur 6 — Flurbezeichnung

Flurgrenze

z. B. 50,00 — Höhenbezugspunkt in Metern über NN

Altlasten und Kampfmittel
Gemäß Landesbodenschutzgesetz besteht die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder einer schädlichen Bodenveränderung unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf mitzuteilen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen getroffen werden. Kampfmittelfunde können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

Niederschlagswasser
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugebiete 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 wird.

Bodendenkmäler
Bei Bodenaingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Mauerfunde, Tunscherben, 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, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

Erste Erfreigaben sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentmaper Straße 385, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihrer Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Ökologische Belange
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietränken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc. Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist zu beachten.

Ökologische Begleitung von Abriss- und Rodungsarbeiten
Im Vorfeld von Abriss- und Rodungsarbeiten sind die zu entfernenden Objekte von einer sachkundigen Person auf Quartierleistung bzw. das Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Werden Quartiere nachgewiesen, sind in Abstimmung mit der Stadt Drensteinfurt und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf geeignete Maßnahmen festzulegen und umzusetzen. Die Abriss- und Rodungsarbeiten dürfen erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde begonnen werden.

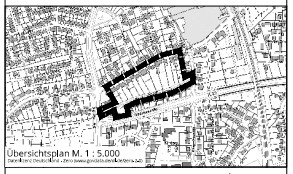
Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt der Stadt Drensteinfurt hat am 28.09.2015 beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB zu ändern. Der Beschluss wurde am 15.05.2021 ortsüblich bekanntgemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 25.05.2021 bis 09.06.2021 statt.
Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den .....
Der Bürgermeister Im Auftrag	Der Bürgermeister Im Auftrag
Öffentliche Auslegung	**Erneute Veröffentlichung**
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut im Internet veröffentlichs sowie öffentlich ausgelegt. Die erneute Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut gem. § 4a (3) BauGB beteiligt.
Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den .....
Der Bürgermeister Im Auftrag	Der Bürgermeister Im Auftrag
Satzungsbeschluss	**Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Dieser Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666) wurde von Rat der Stadt am ..... als Satzung beschlossen worden.	Der Satzungsbeschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan/änderung in Kraft getreten.
Drensteinfurt, den	Drensteinfurt, den .....
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister Im Auftrag

Stadt Drensteinfurt

Stadt Drensteinfurt

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.33 „Nördlich der Schützenstraße - Fanny-Mendelssohn-Straße“

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB
i. V. m. § 13a BauGB
(Bebauungsplane der Innenentwicklung)



0 10 20 30 40m
Maßstab im Original 1 : 500
Norden

23.02.2026 VS

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Hohe Straße 30
D-59067 Hamm
fon +49 5205 72362-0
fax +49 5205 72362-22
info@dh-stadtplanung.de
www.dh-stadtplanung.de

Anlage 1 zur Vorlage Nr. I/042/2026