Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 1.46 „Marienstraße“

Größe des Plangebietes:	2,1 ha
Gemarkung:	Drensteinfurt
Flur:	4
Flurstücke:	638, 642, 643, 644, 712, 1524, 1526, 1527, 1528, 1529, 1530, 1710, 1743, 2146, 2147, 2336 tlw., 2914, 2915, 2953, 2954, 2955, 2956, 3060, 3061, 3070 tlw., 3071, 3123

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

A. Zeichnerische Festsetzungen
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 (4) BauGB
E. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB
F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

Beigefügt ist diesem Bebauungsplan:

- Begründung

Planunterlage
Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein.
Stand: 06.08.2024
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Kreis Warendorf - Der Landrat
Abteilung Liegenschaftskataster und Vermessung
Im Auftrag
Ltd. Kreisvermessungsdirektor
....

Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Drensteinfurt hat am .... beschlossen, diesen Bebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB aufzustellen.
Der Beschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Drensteinfurt, den ....
Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom .... bis .... durch die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung statt.
Ort und Zeit der Veröffentlichung im Internet sowie der öffentlichen Auslegung wurden am .... ortsüblich bekannt gemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (1) BauGB erfolgt.
Drensteinfurt, den ....
Bürgermeister

Veröffentlichung
Dieser Plan wurde als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Veröffentlichung im Internet sowie die öffentliche Auslegung wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gem. § 4 (2) BauGB erfolgt.
Drensteinfurt, den ....
Bürgermeister

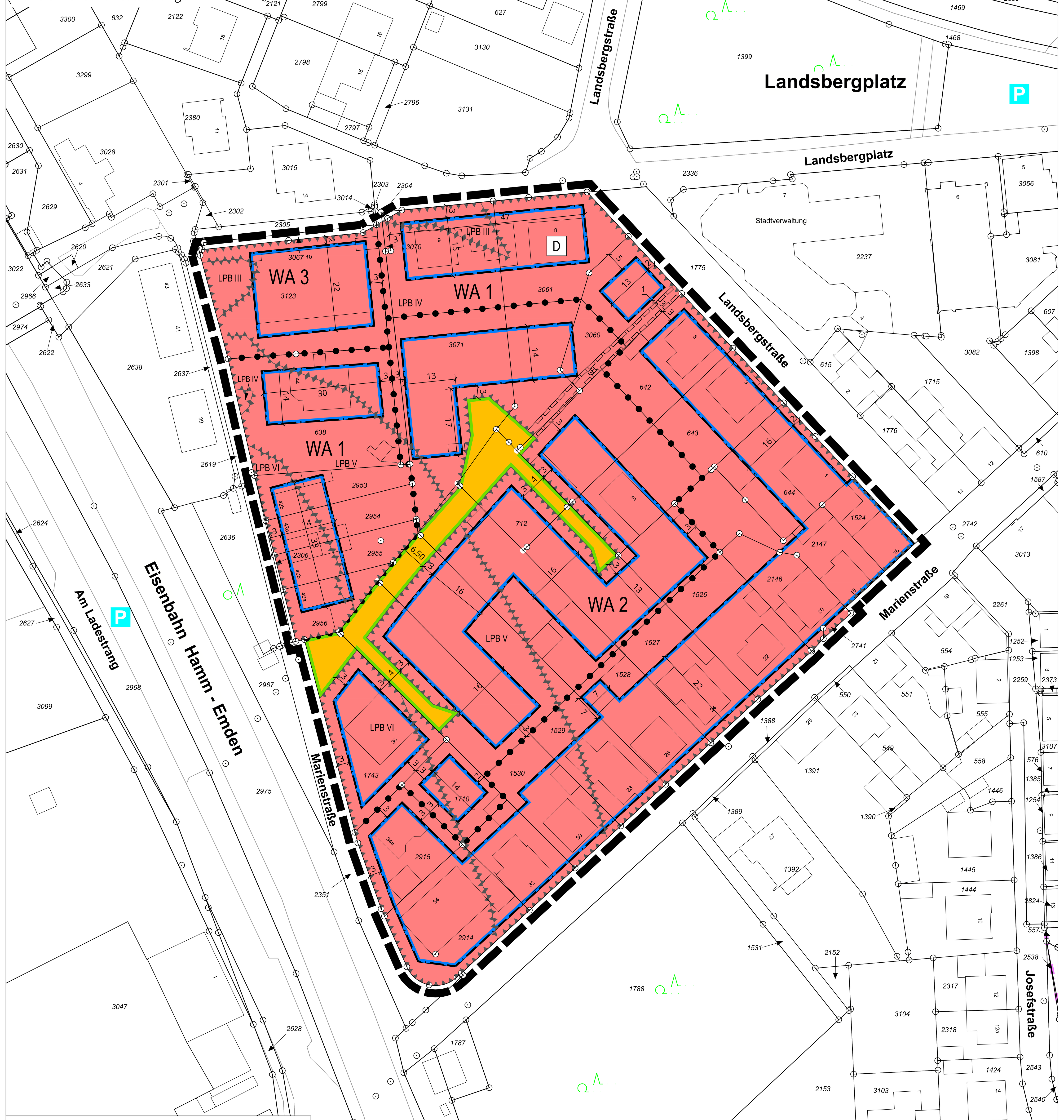
Satzungsbeschluss
Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. S. 666) vom Rat der Stadt am .... als Satzung beschlossen worden.
Drensteinfurt, den ....
Bürgermeister

Bekanntmachung und Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss ist am .... ortsüblich bekannt gemacht worden. Nach Durchführung der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Drensteinfurt, den ....
Bürgermeister

Übereinstimmungserklärung
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit dem Beschluss des Rates der Stadt vom .... übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung NRW verfahren worden ist.
Ausfertigung:
Drensteinfurt, den ....
Bürgermeister

Anlage 1 zur Vorlage Nr. I/104/2026

A. Zeichnerische Festsetzungen



WA 1		
0,4	(0,8)	II
o		
TH 7,00 m		
FH 12,00 m		
SD	WD	

WA 2		
0,4	(0,8)	II
o	ED	E: 2 Wo D: 1Wo
GH 7,00		
FD		

WA 3		
0,4	(0,8)	II
o		
GH 10,00 m		
FD		

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 2 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 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. 1470);

Das Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), 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 1 des Gesetzes vom 01.06.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 163);

Das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29.03.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84).

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, 48137 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 des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

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 (5) und (6) BauNVO

Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 3 gem. § 4 BauNVO
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes 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 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 (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

Grund- und Geschossflächenzahl, Vollgeschosse

0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
(0,8)	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe der baulichen Anlagen

TH 7,00 m	maximal zulässige Traufhöhe
FH 12,00 m	maximal zulässige Firsthöhe
z. B. GH 7,00 m	maximal zulässige Gebäudehöhe

Oberer Bezugspunkt
Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Attika.

Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im WA 1 und WA 3 gilt die Oberkante der Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.

Als unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlage gem. § 18 (1) BauGB für das WA 2 gilt 63,00 m ü. NHN (Normalhöhenull).

C.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

o – offene Bauweise

ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
Gemäß § 31 (1) BauGB sind für die bestehenden Gebäude in zweiter Reihe auf den Flurstücken 643 und 1528 geringfügige genehmigungspflichtige An- und Umbauten im Bestand zulässig, auch wenn diese außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Die vollständige Neuerrichtung von Gebäuden ist außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche/technische Anlagen für die Errichtung und Erschließung von Tiefgaragen sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind innerhalb der festgesetzten Fläche GFL unzulässig. Auch die Pflanzung von Bäumen ist innerhalb der festgesetzten Fläche GFL unzulässig.

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

Nebenanlagen
Innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der bestehenden Verkehrsflächen 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.

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 Verkehrsfläche einhalten.

Seitlich ist mindestens 1 m Abstand von diesen Verkehrsflächen zu wahren.

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

E: 2 Wo D:1 Wo – Die Zahl der Wohnungen wird pro Baugrundstück und Wohngebäude beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen und bei einem Doppelhaus auf eine Wohnung beschränkt.

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

C.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Beschaffenheit von Stellplätzen und Fußwegen
Die Oberfläche von PKW-Stellplätzen und Fußwegen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit min. 30 % Fugenanteil o. ä.).

Vorgaben zur Dacheindeckung
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

C.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

GFL – Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Drensteinfurt und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

C.10 Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen gem. § 9 (1) Nr. 23a BauGB

Die Verwendung von Kohle, Erdöl und Erdgas zur Wärme- und Warmwasserversorgung ist unzulässig. Für die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, die bei Inkrafttreten des Bebauungsplans bereits existieren, kann eine Ausnahme von dem Verwendungsverbot für fossile Brennstoffe erteilt werden.

C.11 Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 7 f BauGB

Bei Neuerrichtung oder wesentlichem Umbau von Gebäuden sind auf mindestens 30 % der Bruttodachflächen Anlagen für die Solarenergienutzung zu installieren.

Bruttodachfläche ist die gesamte Dachfläche, die ein Gebäude überdeckt einschließlich eines Dachüberstands ohne Dachrinne. Besteht die Dachfläche aus mehreren Teilen, ist die Bruttodachfläche die Gesamtfläche aller Teildachflächen.

C.12 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

z.B. LPB V – Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Es wird empfohlen, die Grundrissgestaltung innerhalb von Gebäuden und Gebäudeteilen zu Wohnzwecken so vorzunehmen, dass Wohn- und Schlafräume bzw. Räume zum dauerhaften Aufenthalt an der vom Emissionsort abgewandten Seite errichtet werden.

Innerhalb der eingetragenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60–65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65–70 dB(A)
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70–75 dB(A)
Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm 75–80 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern sind im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau –, aufweisen.

Entsprechend der DIN 4109-2:2018-01 gilt für die den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudeseiten die Regelung, dass bei offener Bebauung der Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis um 5 dB(A) bzw. einen Lärmpegelbereich abgesenkt werden darf.

In den lärmbelasteten Bereichen über 62 dB(A) am Tag sind zum Schutz eines Außenwohnbereichs je Wohneinheit (z. B. Balkone oder Terrassen) bauseitig feste, lärmabschirmende Baukörper oder Hindernisse zur Pegelminderung am Gebäude zu installieren, die für eine Pegelminderung geeignet sind (Schalldämm-Maß $R_w \geq 25$ dB(A)).

Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich bereits den vorgenannten Bestimmungen entspricht. Bei allen verglasten Vorbauten, Terrassen und Balkone sind zweckmäßige Lüftungen vorzusehen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.

C.13 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung
Flach geneigte Dächer und Flachdächer von Hauptgebäuden, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind extensiv und gebietsheimisch zu begrünen. Die durchwurzelbare Gesamtschichtdicke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzung mit einer standortgerechten Vegetation ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche Oberlichter und haustechnische Einrichtungen.

Stellplatzbegrünung
Für offene Stellplätze ist je angefangene 4 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in räumlichem Zusammenhang mit den jeweiligen Stellplätzen zu pflanzen.

Naturnahe Gartengestaltung
Die nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind zu begrünen und naturnah unter Beibehaltung oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht gärtnerisch zu gestalten.

Die Bepflanzung dieser Garten- und Grünflächen ist strukturreich mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden anzulegen. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter oder Kies ist nicht zulässig.

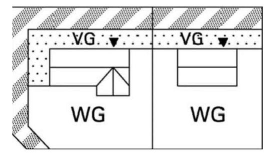
In der Teilfläche WA 2 ist mindestens 1 Baum pro angefangene 300 m² private Grundstücksfläche anzupflanzen, Pflanzqualität jeweils: Mittel-/Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 14–16 cm, Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen. Zulässig sind auch regionaltypische Obstsorten.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht auszuführen und zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten.

Vorgartenflächen
Vorgärten sind im Sinne grüner Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Vorgarten: nicht überbaubarer bzw. nicht überbauter Grundstückstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0–5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks

Wohngärten/Flächen von in der Regel ungefähr 10,0 m Tiefe mit Süd-/West-erschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.



hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG)

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

Dachform

FD	Flachdach
SD	Satteldach
WD	Walmdach

Im Falle von Um- und/oder Anbauten an das Bestandsgebäude Landsbergstraße Nr. 3a (Flurstück 643, Flur 4, Gemarkung Drensteinfurt) ist gem. § 31 (1) BauGB ausnahmsweise auch das Satteldach als Dachform zulässig.

Dacheindeckung
Glänzende oder glasierte Dachpfannen/Ziegel sind unzulässig, sofern sie nicht der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen. Solaranlagen sind bei der Anbringung auf Dachflächen in gleicher Neigung auszurichten.

Aufgeständerte, nicht zur Dachfläche parallel verlaufende Anlagen sind bei geneigten Dächern unzulässig.

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

Gestalterische Einheit von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Gesamthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenmaterial, -struktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Einfriedungen
Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen hin nur in Form von lebenden Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzen oder als freiwachsende Sträucher zulässig. Feste Einfriedungen (Drahtgeflecht-, Stabgitter- oder Holzzäune) sind nur sockelfrei mit 15 cm Bodenfreiheit in Kombination mit den vorgenannten lebendigen Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig. Eine in der Kombination außenstehende feste Einfriedung muss mit einem Mindestabstand von 5 cm zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden. Sichtschutzelemente oder blickdichte feste Einfriedungen sind explizit nicht zulässig.

Eine lebendige Einfriedung muss in einem Mindestabstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen gepflanzt werden.

Für die Pflanzung von Laubholzschnitthecken sind Gehölze aus folgender Liste zu verwenden:

- Feldahorn	Acer campestre
- Hainbuche	Capinus betulus
- Rotbuche	Fagus sylvatica
- Weißdorn	Crataegus monogyna
- Liguster	Ligustrum vulgare
- Berberitze	Berberis in Arten und Sorten

Für die Pflanzung von naturnahen, freiwachsenden Sträucher-Hecken sind Gehölze aus folgender Liste zu verwenden:

- Felsenbirne	Amelanchier in Arten und Sorten
- Hartriegel	Cornus in Arten
- Deutzie	Deutzie 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

Einfriedungen in Vorgärten sind entlang der Verkehrsflächen und im seitlichen Grenzabstand der Vorgärten nur bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m über der jeweils angrenzenden Straßenoberkante (Oberkante Bordstein/Gehweg) zulässig (siehe Definition für Vorgärten unter C.13, diese Vorschrift gilt nicht für Wohngärten).

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachvorbauten
Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen 50 % 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. Der obere Abstand zum First muss 50 cm betragen.

Gestaltung baulicher Anlagen
Als 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 lasierte 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.

Hinweis: typische Produktbezeichnungen für glänzende Dachpfannen 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 Farben zugelassen:
- Ziegel/Klinker in rot bis rotbraun in folgenden RAL-Farbtönen: RAL 2001, 2002, 2012, 2013, 3000-3002, 3009, 3011, 3013, 3016, 3022, 3031
- Holz: naturbelassen oder mit Beschichtungen ohne Pigmentierung z. B. mittels Lasuren, Ölen.
- Für untergeordnete Bauteile und Fassadenanteile sind andere Materialien bis zu einem Flächenanteil von bis zu 1/3 je Fassadenseite (ohne Glasfassaden und Fenster) zulässig (Hinweis/Beispiele: Bauteile wie Gauben, Dacherker, Zwerchhäuser, Treppenhäuser oder Wintergärten, Fassadenanteile wie Dachgiebelverkleidungen).

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

E. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB

D – Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Bei dem Objekt Landsbergplatz 8 sowie der Grundstücksfassung des Objekts handelt es sich um ein eingetragenes Denkmal (Denkmallisten Nr. A-085, KLARA-ID 70743). Baumaßnahmen, die sich auf die denkmalgeschützte Substanz oder das Erscheinungsbild des Denkmals und seiner denkmalwerten Teile auswirken, bedürfen der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde.

F. Sonstige Darstellungen, Anmerkungen und Hinweise zum Planinhalt

30	vorhandene Bebauung	Flur 4	Flurbezeichnung
1530	Flurstücksnummer		Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze	3	Maßzahl (in m)

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 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.

eschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit/Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) 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 Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc. Die Baumschutzsatzung der Stadt Drensteinfurt ist zu beachten.

Artenschutz
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) ist die Baufeldfreimachung sowie das Fällen von Bäumen und Gehölzen zwischen Oktober und Februar durchzuführen. Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

Mögliche vorhabenbedingte Fällungen älterer Bäume sind zum Schutz von Fledermäusen zwischen dem 01.10. und 30.10. durchzuführen. Die Bäume sind vorab durch eine fachkundige Person auf Quartierstrukturen zu untersuchen.

Artenschutz: Empfehlungen zu Außenbeleuchtung
Hinsichtlich Außenbeleuchtung sind folgende Empfehlungen zu beachten:
- Minimierung von Beleuchtungszeiträumen und Beleuchtungsintensitäten (z. B. durch Abschaltvorrichtungen oder Abdimmen).
- Vermeidung von Blendwirkungen (Verwendung geschlossener nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und zur Seite, geringe Masthöhen).
- Verwendung geschlossener Gehäuse zum Schutz von Insekten.
- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 570 nm bis 630 nm) mit einer Farbtemperatur zwischen 2700 K bis 3000 K (warmweiß), z. B. warm-weiße LED.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen.

Überflutungsvorsorge
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt 63,00 m über NHN.

Es werden u. a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:

Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden.

Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d. h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sollten durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser geschützt werden. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen.

Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Straßen, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

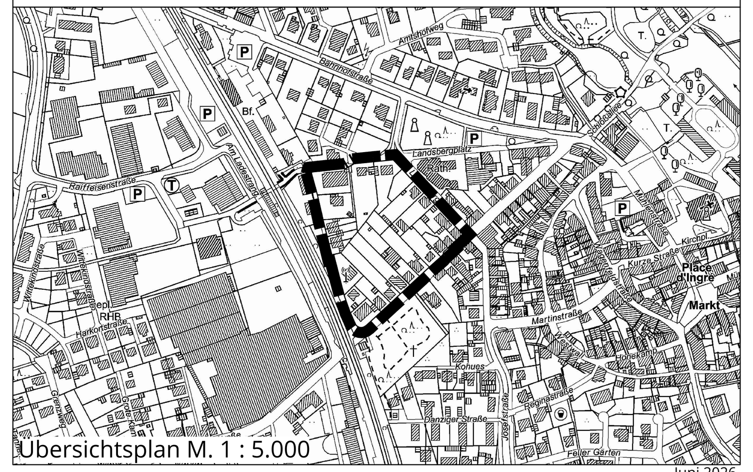
Bergbau
Im Umfeld des Planbereichs ist in der Vergangenheit das Mineral „Strontianit“ abgebaut worden. Die Lagerstättenverhältnisse dieses Minerals und die exakten Ausdehnungen der auf diesen Lagerstätten umgegangenen Abbautätigkeiten sind hier nicht hinreichend genau bzw. nicht vollständig bekannt, sodass nicht dokumentierte Strontianitabbaue im in Rede stehenden Planbereich nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

Es wird empfohlen, im Planbereich auf möglicherweise vorhandene Hinweise zu Strontianitlagerstätten sowie auf eventuell vorhandene altbergbauliche Hinweise zu achten. Bei Letzteren kann es sich um Bewegungsbilder an der Tagesoberfläche oder von Baukörpern handeln, die geotechnisch, gründungstechnisch oder bauphysikalisch nicht erklärbar sind. Risse in Gebäuden oder Risse und Absenkungen sowie kleinräumig begrenzte Vegetationsstörungen oder im Winter schnee- und eisfreie „Flecken“ an der Tagesoberfläche können Hinweise auf das Vorhandensein von Grubenbauen sein. Bei Erdarbeiten oder dem Aushub von Baugruben sollte zudem auf die Beschaffenheit des Untergrunds geachtet werden. Werden dabei mögliche Strontianitlagerstätten oder Auflockerungen angetroffen, die möglicherweise durch geringfügige bergbauliche Tätigkeiten entstanden sind, empfiehlt sich eine Baugrunduntersuchung. In diesen Fällen sollte ein anerkannter Sachverständiger eingeschaltet werden. Eine Abstimmung mit dem Geologischen Dienst NRW-Landesbetrieb wird empfohlen.

Stadt Drensteinfurt

Bebauungsplan Nr. 1.46
„Marienstraße“

Verfahrensstand: Entwurf
Erneute öffentliche Auslegung – Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (2) BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

Juni 2026

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

Norden

Drees & Huesmann Planer

Drees & Huesmann
Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon +49 5205 7298-0
fax +49 5205 7298-22
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de