

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO), gegliedert nach § 1(4) BauNVO: zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit sie *das Wohnen nicht wesentlich stören* und gemäß § 6 BauNVO zugelassen werden könnten.

Im südlichen Abschnitt GEN* können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB Betriebe und Anlagen der *Abstandsklasse VII* (Ild. Nr. 192 bis 212 einschl.) gemäß Abstandserlass NRW (MBL 1998, S. 744, Anhang 1 *Abstandsliste*) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den im GEN zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Sonderregelungen und Ausschlüsse im GEN gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

a) Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, ausgenommen sind i.R.d. § 8 BauNVO:

- a.1) Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben sind zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im direkten Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. mit den angebotenen gewerblichen Leistungen steht und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- a.2) Verkaufsstellen für Kraftwagen, Zweiräder, sonstige Fahrzeuge, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc) sind einschließlich großflächiger Verkaufs-/Ausstellungsflächen über a.1 hinaus allgemein zulässig.
- a.3) Betriebe für die Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung sind allgemein zulässig.

b) Tankstellen sind unzulässig.

c) Bordelle und ähnliche Betriebe, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (z.B. Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs u.ä.) sind unzulässig.

Vergnügungsstätten sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

d) Betriebswohnungen sind im südlichen Abschnitt GEN* unzulässig und können nur im Norden ggf. nach § 8(3) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

1.2 Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11(3) BauNVO:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes. Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² und mit den Kernsortimenten Lebensmittel und Getränke sowie mit branchenüblichen Randsortimenten und mit integrierter Bäckerei und Metzgerei.

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

2.1 GEN, SO, Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):

a) Die festgesetzte Höhe für die Baugebiete ergibt sich aus der Plankarte. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Straßenquerschnitt/Gehweg der Straße Am Prillbach in Höhe des Punktes A (für GEN) und in Höhe des Punktes B (für SO).

b) Für untergeordnete Dachaufbauten und technische Bauteile wie Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen oder Fahrstuhlanlagen können ggf. **Überschreitungen** der zulässigen Höhen **als Ausnahme** zugelassen werden (§ 31(1) BauGB und § 16(6) BauNVO).

3. Anschluss an Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen etc. (§ 9(1) Nr. 4, 11 BauGB etc)

3.1 SO: Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrten entlang der B 63 sind neben Ein-/Ausfahrten auch jegliche Zugänge für Fußgänger und Radfahrer unzulässig.

3.2 SO: Stellplätze für Pkw sind in den zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Über diese Flächen hinaus können Stellplätze nur unter Beachtung straßenverkehrsrechtlicher Belange ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

3.3 GEN und Verkehrsgrün: Zufahrten über den Grünstreifen in das GEN können ggf. unter Beachtung straßenverkehrsrechtlicher und nachbarlicher Belange als Ausnahme zugelassen werden.

4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 GEN, SO, Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a/b BauGB):

- a) Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt **standortheimischer Bäume** gemäß Planeintrag: Stammumfang mindestens 16-18 cm; Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen (ausdrückliche Empfehlung: einheitliche Artenwahl je Grundstück in Abstimmung mit der Stadt).
- b) Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene **Wildstrauch-/Baumhecke**, mindestens 2- oder 3-reihig gemäß Planeintrag und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). In den Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen sowie private Anlagen für die Regenrückhaltung (genaue Lage und Größe werden in der Detailplanung und im Baugenehmigungsverfahren festgelegt).

E. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO:

1.1 Gestaltung baulicher Anlagen:

- a) **GEN, Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 25 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.
- b) **SO, Außenwandflächen:** die Außenmauern der baulichen Anlagen sind in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder als Stahlkonstruktion zulässig.
- c) **Abweichungen** können jeweils bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.2 GEN, SO, Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:

- a) Die **Länge der Werbeanlagen** an Gebäuden darf je Gebäudeseite, auch als Summe aller Einzelanlagen, maximal 40 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- b) **Freistehende Werbeanlagen** dürfen eine Gesamthöhe von 8 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.
- c) **Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern** sind unzulässig.

Hinweis auf § 9(6) FStrG: entlang der B 63 sind Werbeanlagen in einem Streifen von 20 m ab Fahrbahnrand unzulässig. Bis zu 40 m Abstand bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung von Straßen.NRW, Ndl. Münster. Eine Beteiligung an Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Eine Genehmigungsfreiheit nach § 65 BauO berührt nicht die Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO:

2.1 GEN, SO, Begrünung von Pkw-Stellplatzsammelanlagen: für jeweils angefangene 6 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer großkroniger Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m² fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Nach § 9(1)25 BauGB festgesetzte angrenzende Bäume können angerechnet werden.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Altlasten, Kampfmittel:

Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelfunde 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.

2. Niederschlagswasser:

Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

3. Bergbau:

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dasbeck III“. Hier kann u.U. in Zukunft Bergbau umgehen (siehe Planeintrag gem. B.9). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Das Baugebiet liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann, dessen genaue Lage und Ausdehnung aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt ist. 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.

4. Bodendenkmale:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler 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).

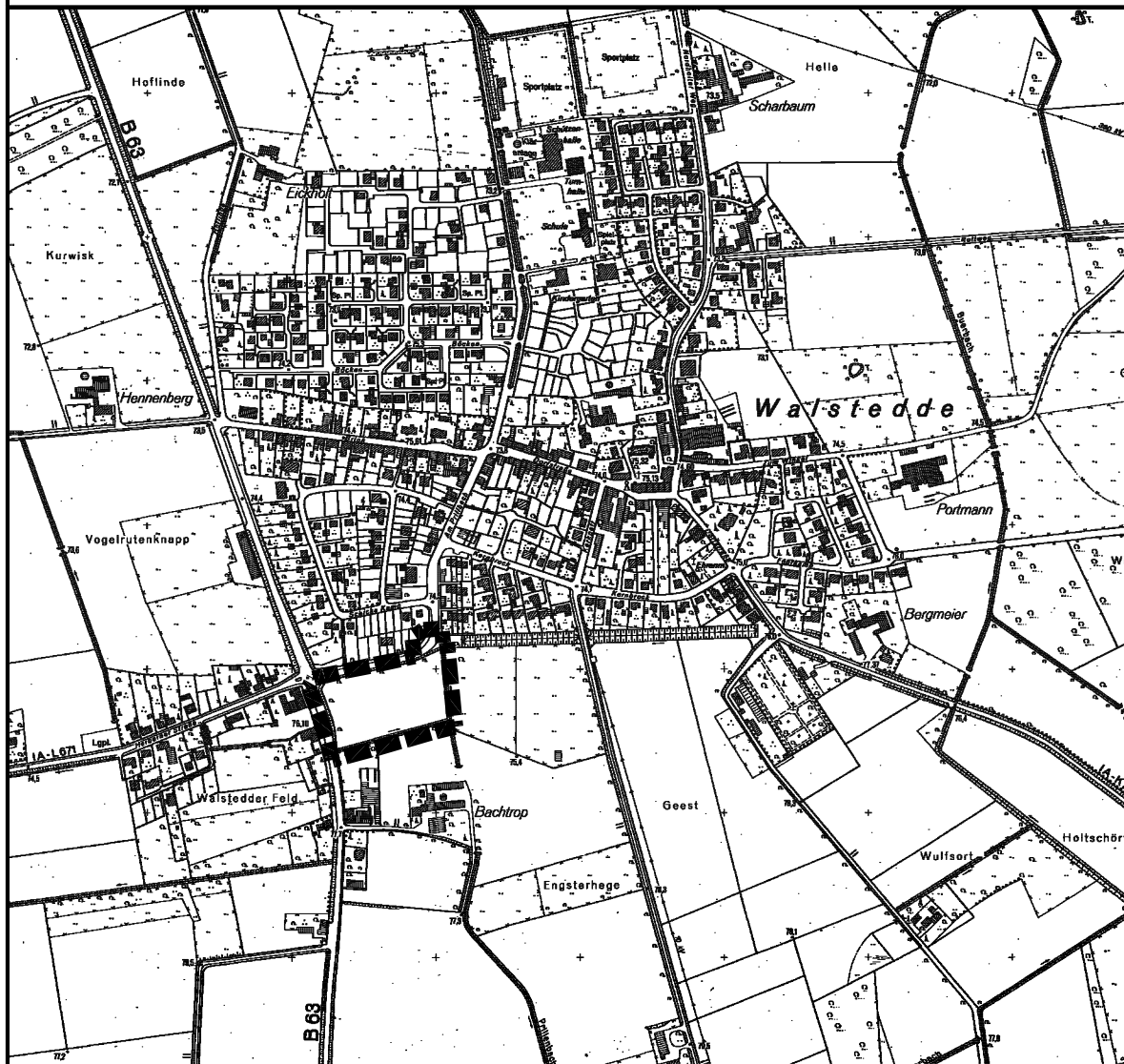
5. Ökologische Belange:

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. Reserveflächen und Betriebsbrachen sind möglichst extensiv zu pflegen.

STADT DRENSTEINFURT:

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.11

„Am Prillbach“



Übersichtskarte: M 1:10.000

0 50 100 m

Maßstab: 1:1.000

Planformat: 108 cm x 74 cm



Planbearbeitung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand:

Satzung Februar 2006

Gezeichnet: Pr

Bearbeitet: Ti/Bu