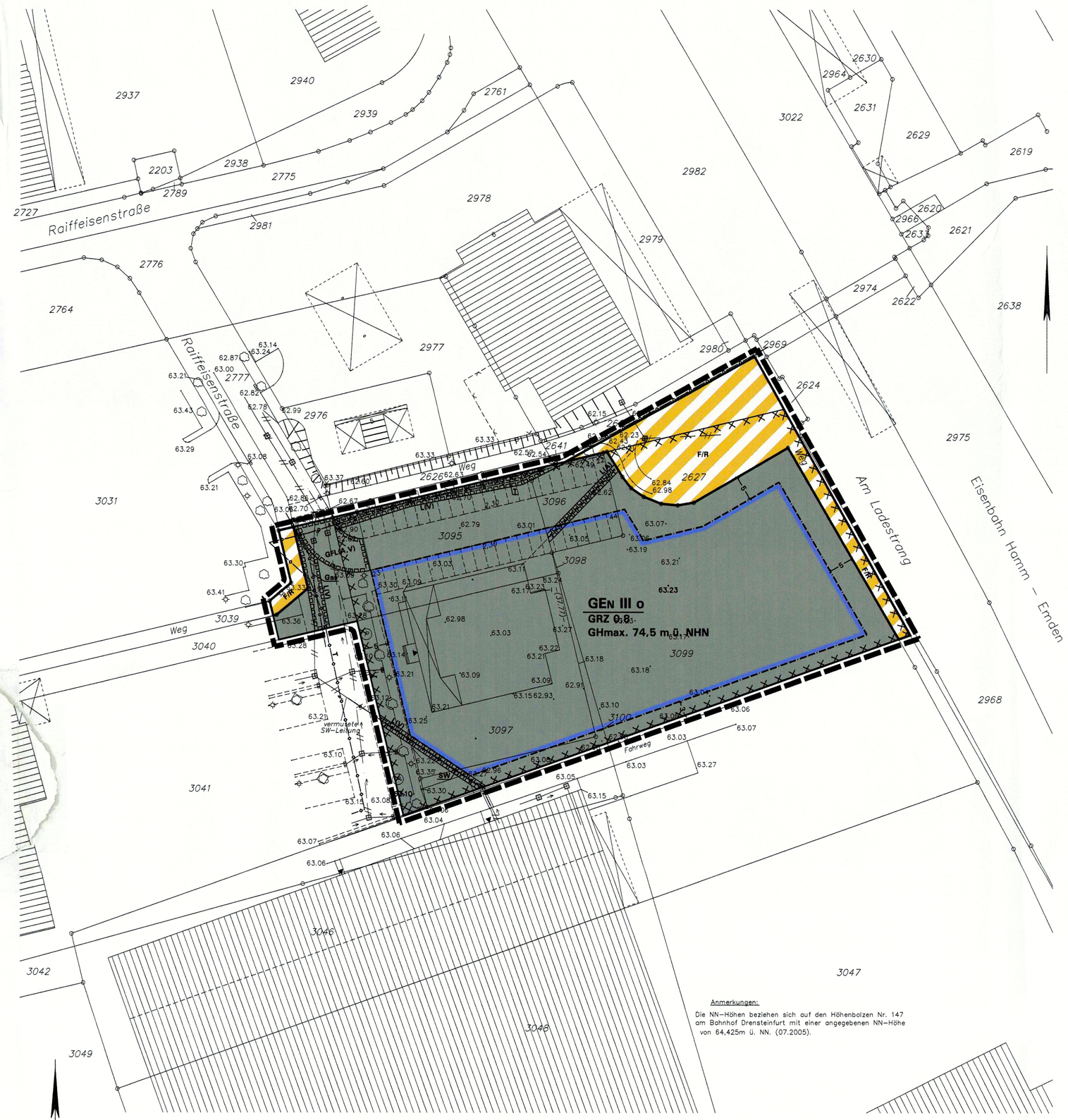
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.31,
3. ÄNDERUNG UND 2. ERWEITERUNG
"Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld"



Maßstab 1:500

0 5 10 25 50 m

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 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) i.d.F. 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 Gesetz vom 13.12.2011 (GV. NRW S. 685).

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

GEn

GRZ 0,8

III

GHmax. ... m ü. NHN

o

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

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, siehe D.1.1

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 3 Vollgeschosse

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

a) Maximal zulässige Gebäudehöhe, zur Definition der Gebäudehöhe siehe D. 2.1

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

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch Baugrenzen umgrenzter Bereich oder
nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.2 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

F/R

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Fuß- und Radweg

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

5.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21):

L(A)
- Leitungsrecht zugunsten der Anlieger

L(V)
- Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

GFL(A,V)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

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

3

5.3 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

6. Kennzeichnungen gemäß § 9(5) BauGB

6.1 Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 1 BauGB: Die gekennzeichneten Flächen werden im Altlastenkataster der Kreises Warendorf unter den Katasternummern 50000 geführt.

C. Kataster amtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

123 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

SW — Schmutzwasserkanal (nicht eingemessen)

Gas — Gasleitung (nicht eingemessen)

T — Telekommunikationsleitung (nicht eingemessen)

- 62.96 — Höhenpunkte in Meter über NHN (Vermessungsbüro Frielinghaus, Stand 03/2011)

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 **Gewerbegebiet (GEn) gemäß § 8 BauNVO:** In dem GEn sind **gemäß § 1(4) BauNVO** Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie i.S. des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
Im GEn sind **gemäß § 1(5, 6, 9) BauNVO unzulässig oder nur eingeschränkt zulässig:**

a) **Selbstständige Schrottplätze** sind unzulässig.

b) **Bordelle** und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) sind unzulässig.

c) **Werbeanlagen** sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

d) **Einzelhandel** für den Verkauf an letzte Verbraucher ist mit den in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gemäß der unter Punkt G. beigefügten Sortimentsliste – Ziffern I und II - unzulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für Randsortimente: Die in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente können gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise als Randsortimente in Ergänzung zu nicht-zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf bis zu 10% der Verkaufsfläche zugelassen werden.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben: Verkaufsstellen des Handwerks, von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente können im Rahmen des § 8 BauNVO gemäß § 31(1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden,
- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder eine andere sortimentsbezogene Zuordnung zum Hauptbetrieb gegeben ist und
- wenn die Verkaufsfläche i.S.v. § 8(3) BauNVO dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in der Grundfläche deutlich untergeordnet ist.

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

2.1 **Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäude- bzw. Gesamthöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte.
Als **oberer Abschluss** (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 **Fassadengliederung:** Außenfassaden sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

1.2 **Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:**

a) **Werbeanlagen an Gebäuden:**
- Werbeanlagen sind nur bis zur **Gebäudeoberkante** zulässig. Abweichungen für Teilelemente, wie z.B. eine Überschreitung der Attikaoberkante durch Teilelemente von Firmensymbolen oder von Buchstaben, können zugelassen werden.
- Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen **Abstand** von mind. 1 m einhalten.
- Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 50 % der Gebäudebreite nicht überschreiten.

b) Werbeanlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem **Licht** sind unzulässig.

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

2.1 **Begrünung von Stellplatzanlagen:** Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von je Baum jeweils mindestens 4 m² Größe (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzusehen, Abweichungen können bei einem Gesamtkonzept mit Begrünungsausgleich zugelassen werden.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

In Zweifelsfällen wird ausdrücklich 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. Bergbau:
Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar". Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die RAG AG, 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen.

2. Altlasten, Kampfmittel und Bodenschutz
Im Plangebiet befindet sich eine Altablagerung, die unter der Katasternummer 50000 geführt wird. Um Schadstoffmobilisierungen zu verhindern, darf im Plangebiet keine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser sowie keine Entnahme von Grundwasser ohne Zustimmung des Kreises Warendorf erfolgen. Weil bei Erarbeiten kontaminiertes Aushubmaterial anfallen kann, sind die Arbeiten sowie die Untersuchung und Entsorgung von Aushubmassen mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz abzustimmen. Um die Aufnahme von Schadstoffen über Nutzpflanzen zu verhindern, dürfen im Plangebiet keine Pflanzen, die für den Verzehr geeignete Früchte/Pflanzenteile ausbilden, angepflanzt werden.
Darüber hinaus sind im Plangebiet 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.

Der geologische Dienst hat im Verfahren mit Stellungnahme vom 25.10.2011 darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet über verkarstungsfähigem Gestein befindet, so dass unterirdische Hohlräume nicht auszuschließen sind und das der obere Grundwasserleiter im Plangebiet verschmutzungsgefährdet ist und somit bei Bauarbeiten Verunreinigungen auszuschließen sind.

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 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).

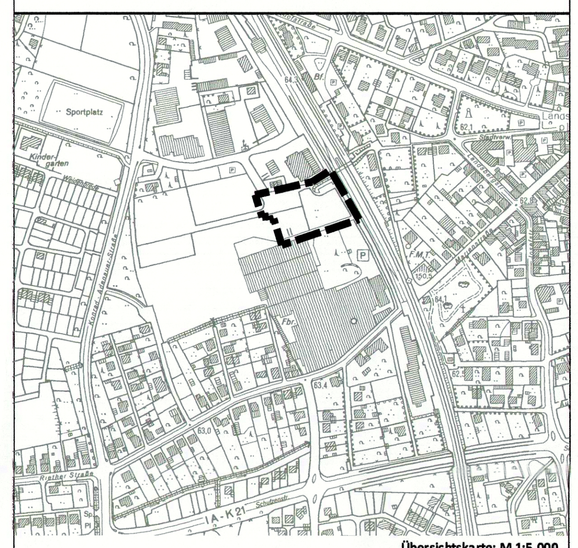
5. Belange des Umweltschutzes:
Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres vorzunehmen.
Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc. Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.
Der Einbau einer Brauchwasseranlage in Gebäuden ist unter Beachtung der Sicherungsmaßnahmen gemäß Trinkwasserverordnung 2001 und DIN 1988 vorzunehmen und ist dem Wasserversorgungsunternehmen und dem Kreis Warendorf schriftlich anzuzeigen. Brauchwasserleitungen dürfen nicht mit dem übrigen Versorgungsnetz des Hauses verbunden werden und sind farblich besonders zu kennzeichnen!

G. Sortimentsliste für die Stadt Drensteinfurt („Drensteinfurter Liste"):

a) Kurzbezeichnung Sortiment	b) Nr. nach WZ 2003	c) Bezeichnung nach WZ 2003 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003)
I. Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	52.49.3	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	52.42	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Bücher)
Computer	52.49.5	Einzelhandel mit Computer, Computerteilen, peripheren Einheiten und Software
Elektrokleingeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Elektrokleingeräte)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	52.49.4	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	52.41.2	Einzelhandel mit Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
Haus/ Bett/ Tischwäsche	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bettwaren und Matratzen)
Heimtextilien/ Gardinen	52.44.7	Einzelhandel mit Heimtextilien
Hausrat	aus 52.44.3	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (darunter NICHT: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln und Grillgeräten für Garten und Camping, Kohle-, Gas- und Ölofen)
Leuchten/ Lampen	52.44.2	Einzelhandel mit Beleuchtungsartikeln
Medizinische und orthopädische Geräte	52.32.0	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Geräten
Musikinstrumente und Musikalien	52.45.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren sowie Künstler- und Bastelbedarf	52.47.1 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln Sonstiger Facheinzelhandel (NUR: Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Bürozwecke)
Schuhe, Lederwaren	52.43	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	52.48.6	Einzelhandel mit Spielwaren
Sport- und Campingartikel (ohne Campingmöbel und Angelbedarf)	52.49.8	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)
Telekommunikationsartikel	52.49.6	Einzelhandel mit Telekommunikationsendgeräten und Mobiltelefonen
Uhren/ Schmuck	52.48.5	Einzelhandel mit Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Unterhaltungselektronik	52.45.2	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik und Zubehör
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräten)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2 aus 52.44.6	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht-, und Korbwaren (darunter NICHT: Möbel aus Holz, Kork, Flechtwerk oder Korbwaren)
Blumen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (NUR: Blumen)
II. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogerie/ Kosmetik/ Parfümerie	52.33 aus 52.49.9	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungsmittel- und Genussmittel	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
Getränke	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	aus 52.47.2 52.47.3	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR Fachzeitschriften) Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Tierfutter	52.49.2	NUR: Einzelhandel mit Heim und Kleintierfutter

Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt, Mai/Juli 2010

STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.31,
3. ÄNDERUNG UND 2. ERWEITERUNG
„ENTWICKLUNGSBEREICH BAHNHOFSUMFELD"



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500 — Planformat: 100 cm x 74 cm — Nord

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 22.03.12 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 29.06.11 ortsüblich bekanntgemacht worden. Drensteinfurt, den 22.03.12 i.A. Bürgermeister Schriftführer	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 05.07.11 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 22.02.11 bis 22.03.11 Drensteinfurt, den 22.03.12 i.A. Bürgermeister	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 09.06.11 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 20.06.11 bis 20.07.11 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.11 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Drensteinfurt, den 22.03.12 i.A. Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 07.03.12 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt Drensteinfurt, den 22.03.12 i.V. Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 29.03.12 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 29.03.12 i.A. Bürgermeister	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: ..... (bzgl. Bebauung) ..... (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - I.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Ahlen, den .... Vermessungsbüro Frielinghaus

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- D. Tischmann und T. Schrooten -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Mai 2012
Gez.: Pr
Bearb.: JS