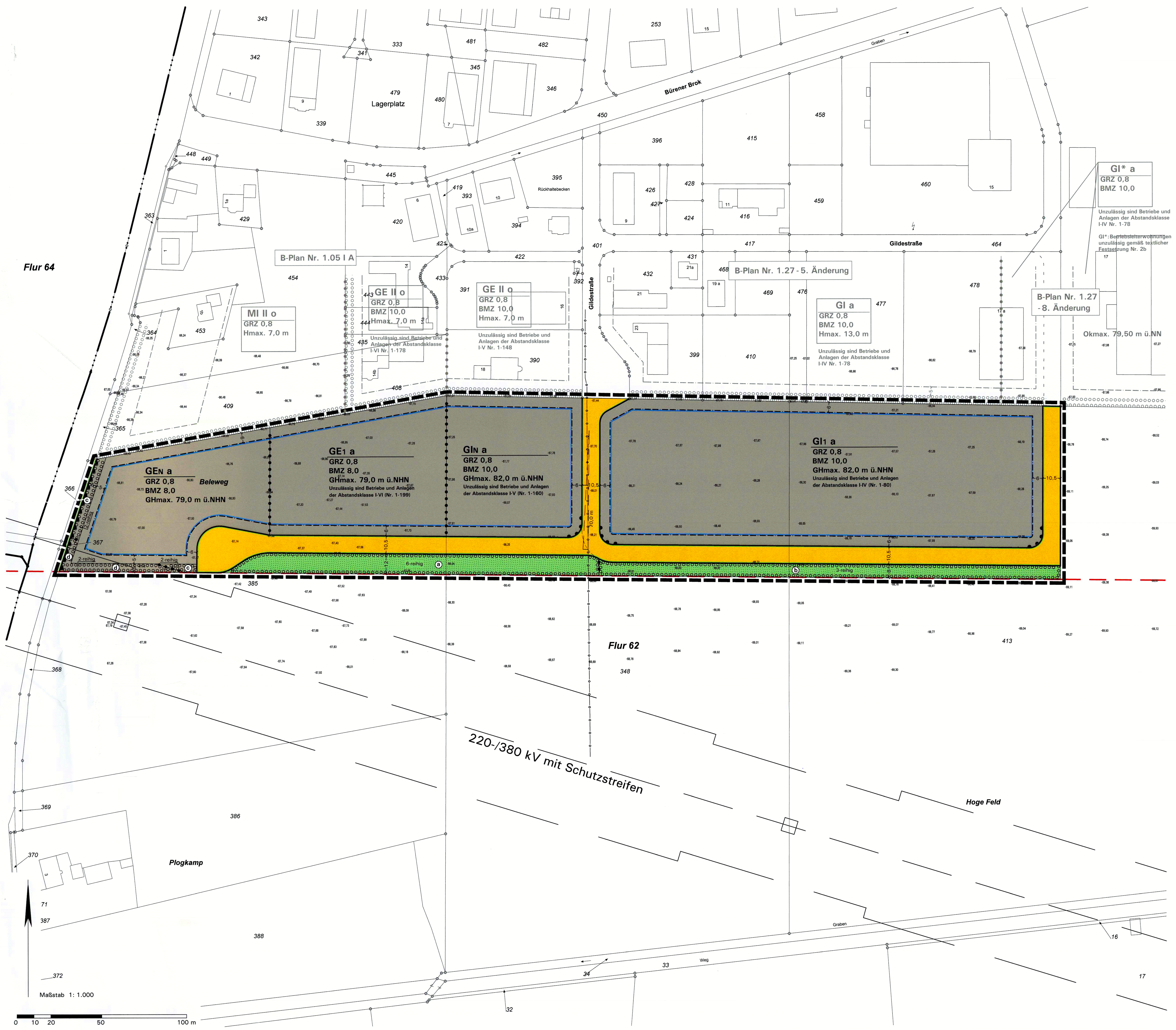
STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.41
"Gewerbe- und Industriegebiet VIEHFELD III"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW. S. 1162);
Landeswassergesetz (LWG NRW) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741);
Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 58 des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626).

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

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

GE1/GEN — Gewerbegebiet GE1 sowie eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.1

GI1/GIN — Industriegebiet GI1 sowie eingeschränktes Industriegebiet GIN (§ 9 BauNVO) mit Nutzungsbeschränkungen gegliedert, siehe textliche Festsetzung D.1.2

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI (Nr. 1-199) — Ergänzende Gliederung der Teilflächen GE1, GIN, GI1 gemäß Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. 2007, S. 659), siehe textliche Festsetzungen D.1.1 und 1.2, hier z. B. GE1 mit Ausschluss der Klassen I-VI mit den zugeordneten Betrieben lfd. Nr. 1 bis Nr. 199 einschl.

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO) als Höchstmaß, hier 0,8

BMZ 10,0 — Baumassenzahl BMZ (§ 21 BauNVO) als Höchstmaß, hier z.B. 10,0

GHmax. 82,0 m ü.NHN — Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO): Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) gemäß Eintrag in der Plankarte für die Teilflächen, hier z.B. 82,0 m über NHN im GI1, siehe auch textliche Festsetzungen D.2.1

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

a — Bauweise (§ 22 BauNVO):
- abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung D.3.1

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
= durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzung D.3.2

4. Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB) und Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB)

Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung

Anpflanzungen in den Teilflächen a, b, c, siehe textliche Festsetzung D.4.1:
a) Standortheimische Baumzeile mit Gehölzunterpflanzungen, mindestens sechsreihig gemäß Planeintrag
b) Standortheimische Baumzeile mit Gehölzunterpflanzungen, mindestens dreireihig gemäß Planeintrag
c) Standortheimische Wildstrauchhecke, mindestens zweireihig gemäß Planeintrag;
d) Schutzstreifen der 220-/380-kV-Höchstspannungsleitung einschließlich erweitertem Schutzstreifen: Standortheimische Wildstrauchhecke, mindestens zweireihig gemäß Planeintrag, maximal 10 m Endwuchshöhe

5. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nrn. 10, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche, öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

Ein-/Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

6. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen bzw. von Teilflächen mit unterschiedlichen Nutzungseinschränkungen

~6~ Maßangaben in Meter, z. B. 6,0 m

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flur 62 — Flurgrenze und Flurnummer

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

21a — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

67,59 — Eingemessene Höhenpunkte in Meter über NHN

Druckrohrleitung, Bestand (nachrichtliche Übernahme)

220-/380-kV-Leitung Hanekenfähr-Gersteinwerk der RWE mit Maststandorten Nr. 267 und Nr. 268 sowie mit Schutzstreifen und erweitertem Schutzstreifen - siehe auch Festsetzung D. 4.1 und G. Hinweise

Sog. „Nullrand" des Einwirkungsbereichs des Steinkohlebergbaufelds Donar = Grundlage für die südliche Abgrenzung des Plangebiets

Hinweis: Nachrichtliche Darstellung der angrenzenden Festsetzungen aus den nördlich anschließenden Bebauungsplänen Nr. 1.05 IA und Nr. 1.27 (5. und 8. Änderung), Planzeichenerklärungen und Festsetzungen siehe jeweils dort!

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO

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

1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in den Teilflächen GEN und GE1 gemäß § 1, Absätze 4, 5, 6, 9 BauNVO gegliedert mit Nutzungsbeschränkungen:

a) Gliederung der Teilflächen GEN und GE1 nach der Art der Betriebe und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften bzw. nach dem zulässigen Störgrad, hier Gliederung gemäß BauNVO bzw. nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659):
- **GEN**, eingeschränktes Gewerbegebiet: Im GEN sind Gewerbebetriebe nur zulässig, soweit sie im Sinne des § 6 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören.
- **GE1**: Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Zugelassen werden können auch die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 bis 199 einschließlich), bei denen sich der notwendige Abstand zum Mischgebiet ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB zur Abstandsliste im GE1: Als Ausnahme können Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Hinweis: Der Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659) wird im Fachbereich 2 - Planen Bauen, Umwelt der Stadt Drensteinfurt während der allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereit gehalten.

b) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind im GE1 und im GEN unzulässig.

c) Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen in den Teilflächen GEN und GE1:

c.1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

c.2) Einschränkung von Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher: Gemäß § 1(5) i. V. m. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der unter Punkt F. beigefügten Sortimentsliste - Ziffern I und II - unzulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für Verkaufsstätten der zulässigen Betriebe im Gewerbegebiet: Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gemäß Punkt F. Sortimentsliste - Ziffern I und II - können ggf. als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden,
- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen steht und
- wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse sowie Umsatz untergeordnet ist und
- negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO nicht zu befürchten sind.

c.3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

c.4) Anlagen für sportliche Zwecke sind unzulässig.

c.5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind unzulässig.

c.6) Vergnügungsstätten jeglicher Art und Kinos sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Swinger-Clubs, Dirnenunterkünfte, Erotik-Fachhandel u. ä.) sind unzulässig.

1.2 Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO, in den Teilflächen GIN und GI1 gemäß § 1, Absätze 4, 5, 6, 9 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen:

a) Gliederung der Teilflächen GIN und GI1 nach der Art der Betriebe und nach deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften bzw. nach dem zulässigen Störgrad, hier Gliederung gemäß BauNVO bzw. nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659):
- **GIN**, eingeschränktes Industriegebiet: Im GIN sind Gewerbe-/Industriebetriebe in der Art zulässig, dass tagsüber das Emissionspotenzial eines GI ausgeschöpft werden kann, nachts aber nur das Emissionspotenzial eines Gewerbegebiets im Sinne des § 8 BauNVO zulässig ist (= nachts „nicht erheblich belästigende Betriebe").
Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V (lfd. Nr. 1 bis 160 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Zugelassen werden können auch die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen IV und V (lfd. Nr. 37 bis 160 einschließlich), bei denen sich der notwendige Abstand zum Mischgebiet ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.
- **GI1**: Unzulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis IV (lfd. Nr. 1 bis 80 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten. Zugelassen werden können auch die mit (*) gekennzeichneten Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen III und IV (lfd. Nr. 23 bis 80 einschließlich), bei denen sich der notwendige Abstand zum Mischgebiet ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB zur Abstandsliste im GIN und im GI1: Als Ausnahme können jeweils Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.

Hinweis zur Einsehbarkeit des Abstandserlasses NRW siehe auch D.1.1.

b) Gewerbebetriebe und Anlagen, die ein Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung in der Fassung gemäß A. Rechtsgrundlagen) sind, sind im GIN und GI1 unzulässig.

c) Ausschluss oder Einschränkung von Nutzungen in den Teilflächen GIN und GI1:

c.1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.

c.2) Einschränkung von Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher: Gemäß § 1(5) i. V. m. § 1(9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit den in Drensteinfurt zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der unter Punkt F. beigefügten Sortimentsliste - Ziffern I und II - unzulässig.

Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB für Verkaufsstätten der zulässigen Betriebe im Industriegebiet: Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben mit den zentren- und nahversorgungsrelevanten Warensortimenten gemäß Punkt F. Sortimentsliste - Ziffern I und II - können ggf. als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB zugelassen werden,
- wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung oder Bearbeitung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen steht und
- wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb unmittelbar räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse sowie Umsatz untergeordnet ist und
- negative Auswirkungen im Sinne des § 11(3) BauNVO nicht zu befürchten sind.

c.3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

c.4) Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber etc. sind unzulässig.

c.5) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

a) Die **maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen in Meter über NHN** (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92) ergibt sich für die Teilflächen aus der Festsetzung in der Plankarte. Als **oberer Abschluss (= maximal zulässige Gesamthöhe)** gilt je nach Dachform: Oberkante First bzw. oberster Gebäudeabschluss oder die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Wand (Attika).

b) Ausnahmeregelungen gemäß § 31(1) BauGB: Eine **Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe** in Meter über NHN um höchstens 8,0 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden. Für notwendige Schornsteine kann eine Überschreitung um bis zu 15 m zugelassen werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50,0 m überschritten werden darf. Die Bestimmungen des seitlichen Grenzabstands bleiben hiervon unberührt.

3.2 Einschränkungen für nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23(5) BauNVO, hier in Bereichen mit Pflanzbindungen gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich Werbeanlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i. V. m. § 23(5) BauNVO in den gekennzeichneten Pflanzflächen unzulässig. Ausgenommen sind Leitungstrassen und Einfriedungen.

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

4.1 Anpflanzungen von Gehölze in den gekennzeichneten Teilflächen a, b und c:

a) Baumzeile: Parallel zur Planstraße ist eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laubbäumen 1. Ordnung (z. B. Eichen) mit einem mittleren Pflanzabstand von rund 12,0 m fachgerecht anzupflanzen. Diese Baumreihe ist gemäß Planeintrag durch eine mindestens sechsreihige Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

b) Baumzeile: Parallel zur Planstraße ist eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laubbäumen 1. Ordnung (z. B. Eichen) mit einem mittleren Pflanzabstand von rund 12,0 m fachgerecht anzupflanzen. Diese Baumreihe ist gemäß Planeintrag durch eine mindestens dreireihige Unterpflanzung mit heimischen Sträuchern zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

c) Standortheimische Wildstrauchhecke: Gemäß Planeintrag ist eine mindestens zweireihige Wildstrauchhecke aus standortgerechten heimischen Gehölzen mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m innerhalb und zwischen den Reihen fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

d) Standortheimische Wildstrauchhecke mit maximal 10 m Wuchshöhe: Im gekennzeichneten Schutzstreifen (einschließlich erweitertem Schutzstreifen) der 220-/380-kV-Höchstspannungsleitung ist eine Wildstrauchhecke gemäß c) anzulegen; es dürfen jedoch nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 10 m erreichen.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW) in allen Teilflächen GEN, GE1, GIN und GI1

1.1 Gestaltung von Solaranlagen: Solarthermie- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen mit einer maximalen Aufbauhöhe von 1,2 m zulässig. Sofern aufgeständerte Solaranlagen errichtet werden, müssen diese auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten (= Schnittkante Dach/Fassadenwand) von mindestens 2,0 m einhalten.

1.2. Gestaltung von Werbeanlagen:
a) Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.
b) Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudeoberkante unzulässig. Die Größe der Anlagen darf maximal 25 % der zugehörigen Fassade einnehmen.
c) Freistehende Werbeanlagen und Pylone als selbstständige bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und dürfen eine Gesamthöhe von 8 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten.

Hinweise:
Abweichungen für Einzelanlagen oder -symbole können bei einem abgestimmten Gestaltungskonzept im Einzelfall zugelassen werden. Ggf. relevante Beeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bürener Straße (K 21) dürfen nicht entstehen.

2. Begrünungen (§ 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW) in allen Teilflächen GEN, GE1, GIN und GI1

2.1 Begrünung ebenerdiger Pkw-Sammelstellplatzanlagen: Sammelstellplatzanlagen mit 6 oder mehr Stellplätzen sind mit mindestens 1 standortheimischen Laubbaum (Hochstamm, Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm) pro jeweils 6 angefangene Stellplätze zu durchgrünen. Die Bäume sind zwischen oder neben den Stellplätzen in Pflanzbeeten von je Baum mindestens 5 m² (Breite und Länge jeweils mind. 1,5 m) regelmäßig verteilt zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichend können auf Grundlage eines Gesamtkonzepts mit Begrünungsausgleich andere Verteilungen auf einer Stellplatzanlage bzw. in den Randbereichen einer Stellplatzanlage zugelassen werden. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen 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. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

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

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. nach WZ 2003	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 Ölöfen)
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

Grundlagen: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Drensteinfurt (Stadt + Handel), Mai/Juli 2010; Bestätigung der Sortimentsliste durch Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt (Stadt + Handel), August/September 2013

G. Sonstige Hinweise

1. Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar". Eigentümerin des Bergwerksfelds ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „CBM - RWTH" (zu wissenschaftlichen Zwecken). Inhaberin der Erlaubnis „CBM - RWTH" ist die RWTH Aachen, Lehrstuhl und Institut für Markscheidewesen.
Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Konkrete Planungen zur Gewinnung von Steinkohle im Bergwerksfeld Donar liegen gegenwärtig nicht vor. Im Zuge der Projektplanungen ist zu entscheiden, ob ggf. allgemeine bauseitige Vorsorgemaßnahmen getroffen werden sollen. Das Plangebiet ist so abgegrenzt worden, dass die Bauflächen und die Planstraße im Süden an den sog. Nullrand des Einwirkungsbereichs des potenziellen Steinkohlebergbaufelds angrenzt, ein Teil der Wendeanlage und der südlich vorgelagerte Pflanzstreifen liegen innerhalb des Einwirkungsbereichs.
Im Stadtgebiet Drensteinfurt ist verbreitet Strontianit oberflächennah abgebaut worden. Konkrete Hinweise auf eventuelle Abbautätigkeiten im Plangebiet liegen bisher nicht vor, frühere Abbautätigkeiten können jedoch nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Im Zuge der Baumaßnahmen ist daher auf ggf. auffällige Bodenverfärbungen, Hohlräume und andere Anzeichen möglichen Bergbaus zu achten, die Stadt Drensteinfurt ist bei Auffälligkeiten umgehend zu benachrichtigen.

2. Altlasten und Kampfmittel, Ingenieurgeologie/Baugrund:

Im Plangebiet sind Altlasten oder altlastverdächtige Flächen bisher nicht bekannt. 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.
Nach Einschätzung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Arnsberg liegen für das Plangebiet keine hinreichenden Indikatoren für eine konkrete Kampfmittelbelastung vor. Für Teilbereiche liegt jedoch eine diffuse Kampfmittelbelastung vor, sodass Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden können. Alle Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten **sofort** einzustellen und die Stadt Drensteinfurt, Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt (Tel. 02508/995-0) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist zu verständigen.
Ingenieurgeologie/Baugrund: Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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. Bodendenkmäler

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, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

5. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung etc. Grünflächen oder Grundstücksfreiflächen sind möglichst naturnah zu gestalten, zur Bepflanzung sind weitestgehend möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Empfohlen werden auch die extensive Begrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bei statischer Eignung) sowie Fassadenbegrünungen.
Die **Satzung der Stadt Drensteinfurt zum Schutz des Baumbestandes** vom 14.10.1991 ist zu beachten.

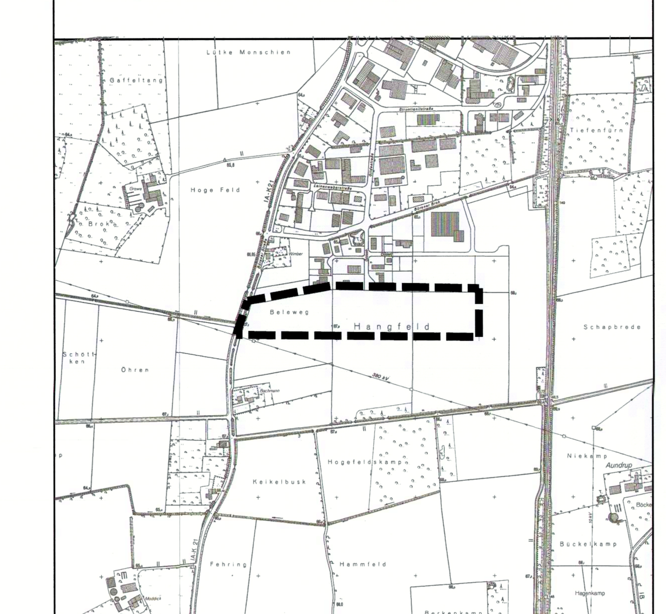
6. 220-/380-KV-Leitung Hanekenfähr-Gersteinwerk der RWE mit Schutzstreifen:

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund (www.amprion.net) Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Beteiligung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am *04.04.2016* beschlossen worden. Der Beschluss ist am *07.04.2017* ortsüblich bekannt gemacht worden. Drensteinfurt, den 26.2.2018 Bürgermeister i.V. Zalka Schriftführer	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *18.04.2017* bis einschließlich *18.05.2017* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB in der Zeit vom *18.04.2017* bis einschließlich *18.05.2017* beteiligt. Drensteinfurt, den 26.2.2018 Bürgermeister	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom *21.11.2017* bis einschließlich *21.12.2017* durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(2) BauGB in der Zeit vom *21.11.2017* bis einschließlich *21.12.2017* beteiligt. Drensteinfurt, den 26.2.2018 Bürgermeister	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am *05.02.2018* als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Drensteinfurt, den 26.2.2018 Bürgermeister Zalka Schriftführer	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist vom *28.02.2018* bis einschließlich *12.03.2018* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass dieser Bebauungsplan mit Begründung und einer zusammenfassenden Erklärung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Der Bebauungsplans ist am *12.03.2018* in Kraft getreten. Drensteinfurt, den 13.03.2018 Bürgermeister

Quellvermerk
Lizenz: Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0
Namensnennung: Land NRW / Kreis Warendorf (2017)

STADT DRENSTEINFURT:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.41
„Gewerbe- und Industriegebiet Viehfeld III"



Gemarkung Drensteinfurt — Übersichtskarte, Maßstab 1:5.000
0 50 100 m — Nord
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 — Planformat: 143 cm x 82 cm

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten Stadtplaner, Architektin PartGmbB
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Februar 2018
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Fi