

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818); m.W.v. 01.07.2005;

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

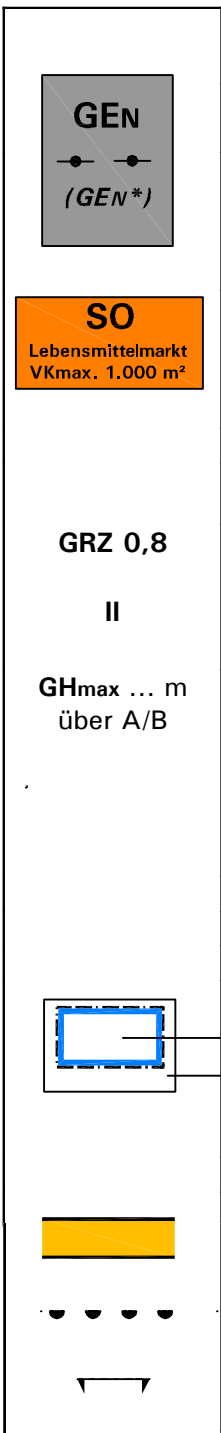
Planzeichenverordnung (PlanzV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Bauordnung (BauO NRW): i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW S. 259);

Landeswassergesetz (LWG NRW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV.NRW. S. 926); in der z.Zt. geltenden Fassung;

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der zur Zeit geltenden Fassung.

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB und BauNVO



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

eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO), siehe D.1.1

GEN-Teilbereich, in dem ggf. weitere Betriebe gemäß Abstandserlass NRW zugelassen werden können und in dem Wohnungen unzulässig sind, siehe D.1.1

Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11(3) BauNVO, hier: Lebensmittelmarkt mit maximal 1.000 m² Verkaufsfläche (VK), siehe D.1.2

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

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,8

Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier z.B. 2

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), hier: maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über der Straßenendausbauhöhe in Höhe der Bezugspunkte A oder B.

Gebäudehöhe je nach Dachform: Oberkante First oder oberster Abschluss des Flachdachaufbaus bzw. Oberkante Wandabschluss.

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =

- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

- nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Straßenbegrenzungslinien und Straßenverkehrsfläche

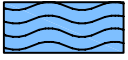
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sowie

Ein- und Ausfahrtbereich im SO-Gebiet



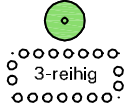
5. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB):

Verkehrsbegleitgrün, siehe D.3.3



6. Flächen für die Wasserwirtschaft etc. (§ 9(1) Nr. 14, 16 BauGB)

Bachlauf und Grabenzug



7. Anpflanzungen, Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

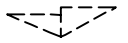
Anpflanzung von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe D.4

- Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume
- Heckenpflanzungen, mindestens 2- oder 3-reihig gemäß Planeintrag

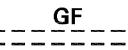


8. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

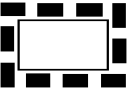
Fläche für Stellplatzanlagen im SO (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe D.3.2



Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).



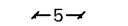
Mit Geh-/Fahrrechten zu belastende Fläche (§ 9(1) Nr. 21 BauGB): Betretungsrecht der Randstreifen entlang Prillbach und Graben für Maßnahmen der Gewässerunterhaltung zu Gunsten der Unterhaltspflichtigen der Gewässer II. Ordnung



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, hier zwischen den Baugebieten SO und GEN



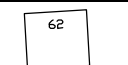
Maßangaben in Meter



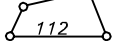
9. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB

Kennzeichnung gemäß § 9(5) Nr. 2 BauGB: Flächen, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind (siehe F.3)

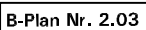
C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter



vorhandene Bebauung mit Hausnummer



vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer



angrenzender Bebauungsplan Nr. 2.03 der Stadt Drensteinfurt



vorgeschlagene Baumstandorte entlang der Straße Am Prillbach



geplanter Bereich für private Regenrückhaltefläche (genaue Lage und Größe werden in der Detailplanung festgelegt)