

# 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** 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);

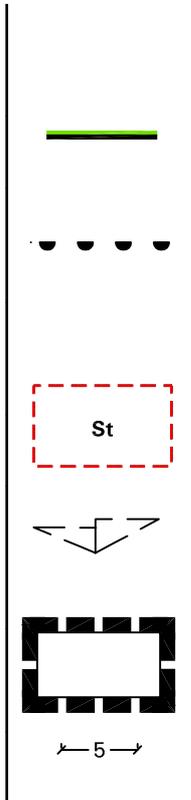
**Landesbauordnung (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);

**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).

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

	<b>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1
	Maximal zulässige Verkaufsfläche gemäß Planeintrag, hier 1.200 m <sup>2</sup>
VKmax. 1.200 m <sup>2</sup>	
<b>GRZ 0,8</b>	<b>2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)</b>
	Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
<b>GHmax. 72,5 m ü.NHN</b>	Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92), hier maximal zulässige Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung D.1.2
<b>a</b>	<b>3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)</b>
	Bauweise (§ 22 BauNVO):
	- abweichende Bauweise, siehe D.2.1
	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
	= durch <i>Baugrenzen</i> umgrenzter Bereich
	nicht überbaubare Grundstücksfläche



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

Straßenbegrenzungslinie

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz

#### **5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**

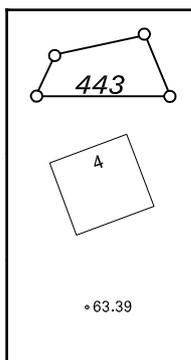
Flächen für Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

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.

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

Maßangaben in Meter, z. B. 5,0 m

### **C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**



Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Höhenpunkte in Meter über NHN  
(Vermessungsbüro Gurni 08/2015)

## D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

#### **1.1 Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO:**

Das **Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“** dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarkts.

Zulässig ist ein **Lebensmittelmarkt** mit **maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche**.

Folgende Sortimente gemäß „Drensteinfurter Liste“ sind im Lebensmittelmarkt zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke als **Kernsortimente**.
- Sonstige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Punkt II „Drensteinfurter Liste“ wie folgt:
  - Drogeriewaren/Kosmetik/Parfümerie** auf einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>.
  - Zeitungen/Zeitschriften, Tierfutter, pharmazeutische Artikel** auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 120 m<sup>2</sup>.
- **Zentrenrelevante Sortimente** gemäß Punkt I „Drensteinfurter Liste“ sowie **nicht zentrenrelevante Sortimente** gemäß Punkt III „Drensteinfurter Liste“ auf einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 120 m<sup>2</sup>.

*Grundlage: Stellungnahme zur Einzelhandelskonzeptskonformität der vorgesehenen Festsetzungen im Rahmen des B-Plan-Verfahrens Aldi Bahnhofstr., Stadt + Handel, Dortmund 12.11.2015*

- #### **1.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Die maximal zulässige Traufhöhe in Meter ergibt sich aus der Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gebäudehöhe) gilt je nach Dachform: Oberkante First bei geneigtem Dach (Sattel-, Walmdach) oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) bei Gebäuden mit Flachdach.

### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellplatzanlagen (§ 9(1) Nr. 2, 4 BauGB i. V. m. §§ 22, 23(5) BauNVO)

- #### **2.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO):** Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. In Abweichung von der offenen Bauweise sind auch Gebäude mit über 50 m Länge zulässig.

- #### **2.2 Stellplätze** sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

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

#### **1.1 Begrünung von Stellplatzanlagen:**

Für jeweils angefangene 4 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von je Baum jeweils mindestens 4 m<sup>2</sup> 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. Bereits im Rahmen der Errichtung der Stellplatzanlage vorgenommene Gehölzpflanzungen können bei plangemäßer Ausführung angerechnet werden. Ausfälle und abgängiger Bestand sind gleichartig in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

#### **2. Ausdrückliche Hinweise 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 i. S. 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)
<b>I. Zentrenrelevante Sortimente</b>		
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 Büro Zwecke)
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)
Wohnenrichtungsbedarf (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)
<b>II. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
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

<b>III. Nicht zentrenrelevante Sortimente</b>		
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	52.49.2	<i>NICHT: Einzelhandel mit Heim- und Kleintierfutter</i>
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	aus 52.46 und aus 52.44.3 und aus 52.48.1 und aus 52.45.1	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus nicht: Garten- und Campingartikel, Kfz- und Fahrradzubehör) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Kohle-, Gas- und Ölöfen) Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nicht: Einzelhandel mit Teppichen) Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten und elektrotechnischen Erzeugnissen (daraus nur: anderweitig nicht genannte elektrotechnische Erzeugnisse)
Bettwaren	aus 52.41.1	Einzelhandel mit Haushaltstextilien (daraus nur: Einzelhandel mit Bettwaren)
Elektrogroßgeräte	aus 52.45.1	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus nur: Elektrogroßgeräte)
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 52.44.3 und aus 52.46.1	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Bedarfsartikel und Grillgeräte für den Garten) Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren (daraus nur: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)
Möbel	52.44.1 und aus 52.49.9 und aus 52.44.3 und aus 52.44.6 und aus 52.50.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Sonstiger Facheinzelhandel (daraus nur: Einzelhandel mit Büromöbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus nur: Möbel für Garten und Camping) Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (daraus nur: Einzelhandel mit Korbmöbeln) Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Fahrräder und Zubehör	52.49.7	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Pflanzen/Samen	aus 52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut (daraus nur: Einzelhandel mit Pflanzen und Saatgut)
Teppiche (ohne Teppichböden)	aus 52.48.1	Einzelhandel mit Tapeten und Bodenbelägen (daraus nur: Einzelhandel mit Teppichen)
Kfz-Zubehör	50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör

*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. Hinweise zur Beachtung**

### **1. Bergbau, Altlasten und Kampfmittel**

Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Donar“. Eigentümerin ist die RAG Aktiengesellschaft in 44623 Herne. Bisher ist kein Bergbau umgegangen. Drensteinfurt liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen-/tagesnahen Bereich umgegangen ist. Konkrete Hinweise am Standort Raiffeisenstraße sind bisher aber nicht bekannt. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, sind weitere Baugrunduntersuchungen erforderlich.

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.

Im Plangebiet sind Kampfmittelfunde bisher nicht bekannt. Derartige Funde 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 Staatliche Kampfmittelräumdienst ist zu verständigen.

### **2. 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.

### **3. Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Unteren Denkmalbehörde und dem LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

### **4. Ökologische Belange und Artenschutz**

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.

Gemäß § 64(1) Landschaftsgesetz NRW ist - sofern zulässig - die Beseitigung von Hecken, Wallhecken, Gebüsch sowie Röhricht- und Schilfbeständen nur außerhalb der Brutzeit vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres vorzunehmen.

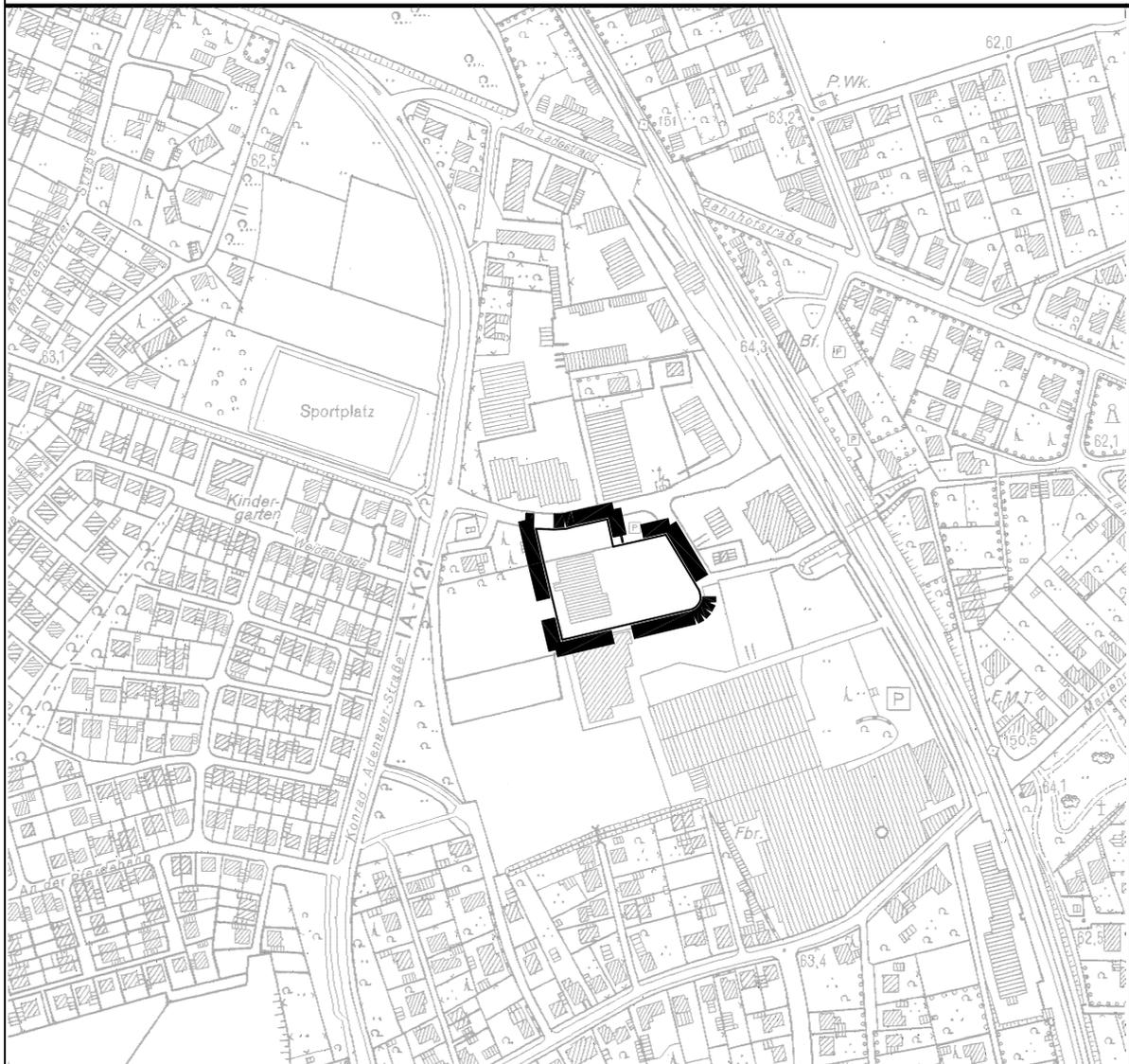
Für die Beleuchtung von Sammelstellplatzanlagen werden Leuchtmittel mit einem engen Spektralbereich (570 - 630 Nanometer), die nur eine geringe Insektenanziehung bewirken, empfohlen. Markt gängige Leuchtmittel für eine insektenfreundliche Beleuchtung sind u. a. Natriumdampflampen („Gelblichtlampen“) oder LED-Lampen mit warmweißen Lichtfarben (Farbtemperaturen 2.700 - 3.300 Kelvin). Blendwirkungen sind durch geschlossene Gehäuse zu vermeiden und Lichtkegel nach unten auszurichten. Grundsätzlich sollte die Beleuchtung der Außenanlagen auf die unbedingt notwendigen Flächen und Wege begrenzt werden.

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.31 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.31 vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.31 unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf“.

## STADT DRENSTEINFURT:

### BEBAUUNGSPLAN NR. 1.31, 5. ÄNDERUNG

#### „ENTWICKLUNGSBEREICH BAHNHOFSUMFELD – 1. TEILBEREICH“



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500

Planformat: 100 cm x 68 cm



#### Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tischmann Schrooten  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

**April 2016**

Gez.: Pr  
Bearb.: Ro