

# STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.14, 44. ÄNDERUNG "Windmühlenweg"



## 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);  
 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 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421);  
 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 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759).

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

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**GEN**  
 Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1.1

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**  
**GRZ 0,8**  
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8  
**GFZ 1,6**  
 Geschossflächenzahl GFZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,6  
**II**  
 Zahl der Vollgeschosse Z (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse  
 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 i. V. m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt:  
 - maximal zulässige Gesamthöhe baulicher Anlagen (= oberster Gebäudeabschluss), siehe textliche Festsetzung D.1.2

**3. Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
**O**  
 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
 - offene Bauweise  
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich  
 nicht überbaubare Grundstücksfläche

**4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10, 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
 Straßenbegrenzungslinie von Verkehrsflächen  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz  
 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

**5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)  
 Maßangaben in Meter, z. B. 8,0 m

**6. Kennzeichnung (§ 9(5) BauGB)**  
 Kennzeichnung im Sinne des § 9(5) Nr. 2 BauGB, als Fläche unter der der Bergbau umgegangen ist, siehe Hinweis G.1

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurgrenze  
 Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern  
 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
 Gasleitung gemäß Leitungskataster der münsterNetz GmbH, Auszug Bestand 01/2019  
 Nachrichtlich: Baugrenze gemäß Bebauungsplan Nr. 1.14 in seiner rechts-gültigen Fassung  
 Vermuteter Strontianitschicht, Lagegenauigkeit +/- 25 m, siehe Hinweis G.1

### 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 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEN) gemäß § 8 BauNVO gilt:**  
**a) Es sind ausschließlich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe** im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.  
**b) Einschränkung von Einzelhandel mit Verkauf an Endverbraucher:** Gemäß § 31(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.

**1.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):**  
**a) Als oberer Abschluss (= maximal zulässige Gesamthöhe)** gilt je nach Dachform: Oberkante First bei geneigtem Dach oder die Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberste Abschluss der Außenwand (Attika) bei Flachdach.  
 Die **Bezugshöhe** je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante Fahrbahnmitte der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist (OK fertige Erschließungsanlage), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.  
**b) Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Eine **Überschreitung der festgesetzten maximalen Gesamthöhe** um höchstens 5,0 m durch betriebsbedingt notwendige, untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Fahrstühle und Lüftungsanlagen) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

### E. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -

**1. Gestaltung baulicher Anlagen:**  
**1.1** Die zulässigen **Dachneigungen (DN)** der Baukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Plankarte: Zulässig sind Dachneigungen bis maximal 30°.  
**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 BauO NRW.  
**Zuwendungen** gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend gehandelt 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 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	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln sowie 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 Telekommunikationsgeräten 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, Munitio, Jagd- und Angelgeräten)
Wohnrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	aus 52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
Werkzeug	aus 52.44.6	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	Einzelhandel mit Parfümeriewaren und Körperpflegemitteln
	aus 52.49.9	Sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (NUR: Einzelhandel mit Waschmitteln für Wäsche, Putz- und Reinigungsmitteln, Bürstenwaren und Kerzen)
Nahrungsmittel- und Genussmittel Getränke	52.11.1	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren, ohne ausgeprägten Schwerpunkt
	52.2	Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Getränken und Tabakwaren
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	52.31.0	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	aus 52.47.2	Einzelhandel mit Büchern und Fachzeitschriften (NUR: Fachzeitschriften)
	52.47.3	Einzelhandel mit Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Tierfutter	aus 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 Teilrechtschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Stadt Drensteinfurt (Stadt + Handel), August/September 2013

### G. Hinweise zur Beachtung

**1. Bergbau**  
 Im Stadtgebiet Drensteinfurt ist verbreitet Strontianit oberflächlich abgebaut worden, ein ehemaliger Strontianitschacht wird im Einmündungsbereich Bürener Straße/Konrad-Adenauer-Straße vermutet (Lagegenauigkeit: +/- 25 m, R 3412445/H 5739940). 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**  
 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.  
 Kampfmittelreste 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 Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

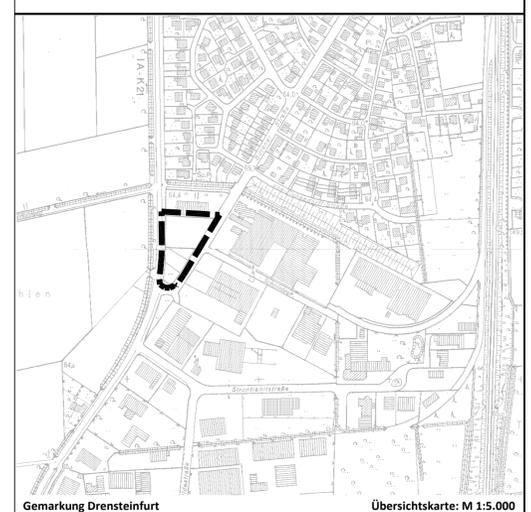
**3. Niederschlagswasser**  
 Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden, sofern dieses in der Entwässerungsplanung 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 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.  
 Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen.

Die 44. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 ersetzt die für den Geltungsbereich bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.14 einschließlich seiner Änderungen vollständig. Diese Verdrängungsfunktion soll keine Aufhebung bewirken, d. h. sofern die 44. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.14 unwirksam werden sollte, lebt das frühere Recht wieder auf.

## STADT DRENSTEINFURT: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.14, 44. ÄNDERUNG „WINDMÜHLENWEG“



Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Unterrichtung	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden	Satzungsbeschluss	Bekanntmachung
Die Aufstellung der 44. Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umwelt der Stadt Drensteinfurt am 10.09.2018 beschlossen worden. Der Beschluss ist am 22.11.2018 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(3) i. V. m. § 3(1) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 30.11.2018 bis einschließlich 14.12.2018 durchgeführt.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a(2) i. V. m. § 3(2) BauGB wurde nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 18.01.2019 bis einschließlich 18.02.2019 durchgeführt.	Die 44. Änderung des Bebauungsplans wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am 01.04.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.	Der Beschluss der 44. Änderung des Bebauungsplans ist am ..... bis einschließlich ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass die 44. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Drensteinfurt, den .....	Drensteinfurt, den .....	Drensteinfurt, den .....	Drensteinfurt, den .....	Drensteinfurt, den .....
Bürgermeister .....	Bürgermeister .....	Bürgermeister .....	Bürgermeister .....	Bürgermeister .....
Schriftführer/in .....	Bürgermeister .....	Bürgermeister .....	Schriftführer/in .....	Bürgermeister .....

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

Gemarkung Drensteinfurt		Übersichtskarte: M 1:5.000	
Katasterkarte im Maßstab 1:1.000		Planformat: 96 cm x 59 cm	
Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung: Stadtplanung und Kommunalberatung Tischmann Loth. Stadtplaner PartGmbH Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29		April 2019 Gez.: Pr Bearb.: Ro/TI	