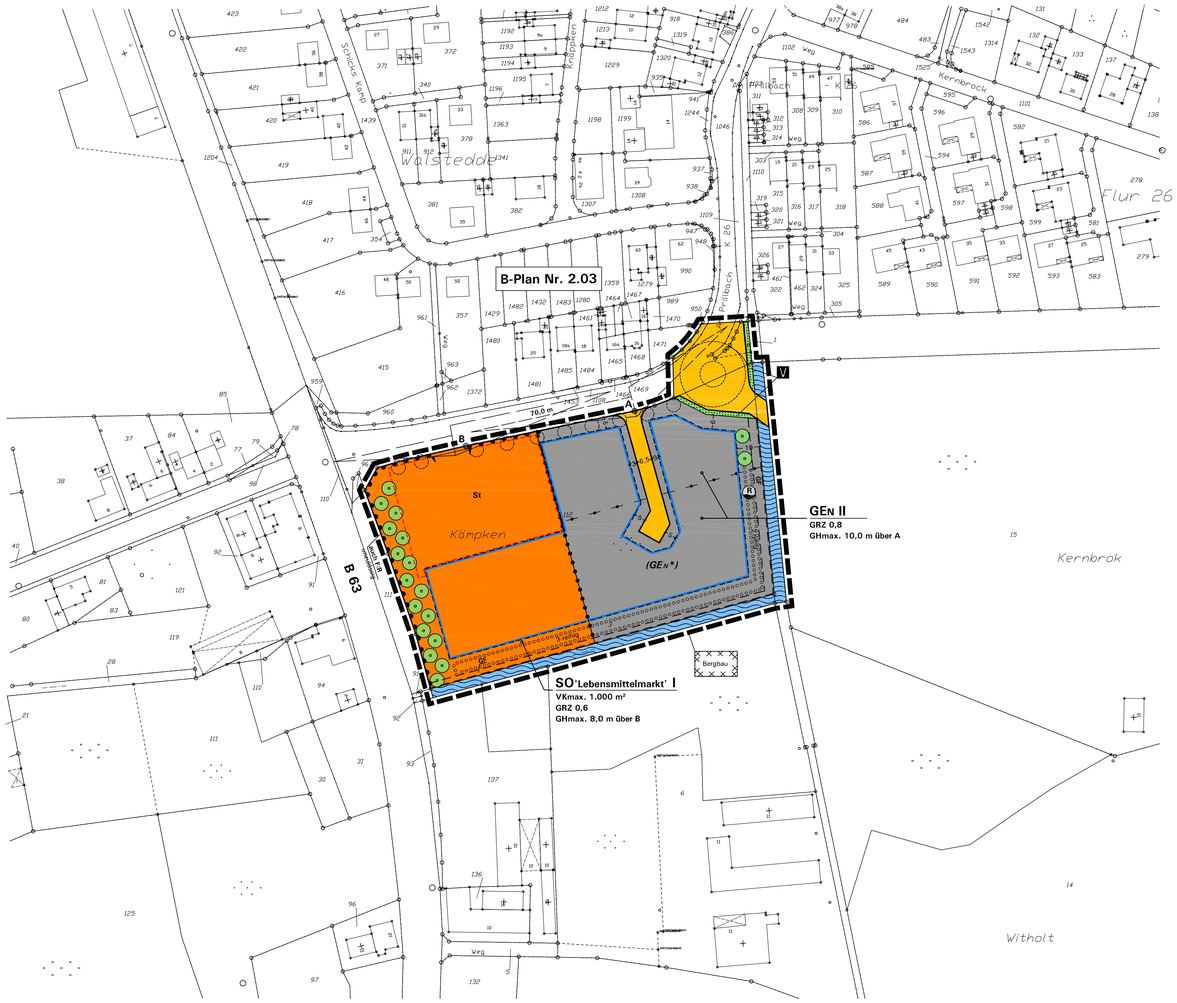
# STADT DRENSTEINFURT:
# BEBAUUNGSPLAN NR. 2.11 "Am Prillbach"




## 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

GEN (GEN*)

SO Lebensmittelmarkt VKmax. 1.000 m²

GRZ 0,8

II

GHmax ... m über A/B

**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

62 / 112

B-Plan Nr. 2.03

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)

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

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

**1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEN (§ 8 BauNVO), gegliedert nach § 1(4) BauNVO:** zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sind nur Betriebe und Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO, soweit sie *das Wohnen nicht wesentlich stören* und gemäß § 6 BauNVO zugelassen werden könnten.
Im südlichen Abschnitt GEN* können als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB Betriebe und Anlagen der *Abstandsklasse VII* (lfd. Nr. 192 bis 212 einschl.) gemäß Abstandserlass NRW (MBl. 1998, S. 744, Anhang 1 *Abstandsliste*) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den im GEN zulässigen Störgrad reduziert werden können.

**Sonderregelungen und Ausschlüsse im GEN** gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

**a) Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig**, ausgenommen sind i.R.d. § 8 BauNVO:
- a.1) Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben sind zulässig, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im direkten Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren bzw. mit den angebotenen gewerblichen Leistungen steht und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.
- a.2) Verkaufsstellen für Kraftwagen, Zweiräder, sonstige Fahrzeuge, Landmaschinen und Zubehör (Reifenhandel etc) sind einschließlich großflächiger Verkaufs-/Ausstellungsflächen über a.1 hinaus allgemein zulässig.
- a.3) Betriebe für die Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung sind allgemein zulässig.

**b) Tankstellen** sind unzulässig.

**c) Bordelle und ähnliche Betriebe**, die auf sexuelle Handlungen ausgerichtet sind (z.B. Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs u.ä.) sind unzulässig.
**Vergnügungsstätten** sind auch nicht als Ausnahme zulässig.

**d) Betriebswohnungen** sind im südlichen Abschnitt GEN* unzulässig und können nur im Norden ggf. nach § 8(3) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden.

**1.2 Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11(3) BauNVO:**
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes. Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² und mit den Kernsortimenten Lebensmittel und Getränke sowie mit branchenüblichen Randsortimenten und mit integrierter Bäckerei und Metzgerei.

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

**2.1 GEN, SO, Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):**

**a)** Die **festgesetzte Höhe** für die Baugebiete ergibt sich aus der Plankarte. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Straßenquerschnitt/Gehweg der Straße Am Prillbach in Höhe des Punktes A (für GEN) und in Höhe des Punktes B (für SO).

**b)** Für untergeordnete Dachaufbauten und technische Bauteile wie Schornsteine, Be-/Entlüftungsanlagen oder Fahrstuhlanlagen können ggf. **Überschreitungen** der zulässigen Höhen **als Ausnahme** zugelassen werden (§ 31(1) BauGB und § 16(6) BauNVO).

**3. Anschluss an Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen etc. (§ 9(1) Nr. 4, 11 BauGB etc)**

**3.1 SO: Im Bereich ohne Ein- und Ausfahrten entlang der B 63** sind neben Ein-/Ausfahrten auch jegliche Zugänge für Fußgänge und Radfahrer unzulässig.

**3.2 SO: Stellplätze für Pkw** sind in den zeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Über diese Flächen hinaus können Stellplätze nur unter Beachtung straßenverkehrsrechtlicher Belange ggf. als Ausnahme zugelassen werden.

**3.3 GEN und Verkehrsgrün:** Zufahrten über den Grünstreifen in das GEN können ggf. unter Beachtung straßenverkehrsrechtlicher und nachbarlicher Belange als Ausnahme zugelassen werden.

**4. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**

**4.1 GEN, SO, Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a/b BauGB):**

**a)** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt **standortheimischer Bäume** gemäß Planeintrag: Stammumfang mindestens 16-18 cm; Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen (ausdrückliche Empfehlung: einheitliche Artenwahl je Grundstück in Abstimmung mit der Stadt).

**b)** Pflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortheimischer Gehölze als geschlossene, nicht geschnittene **Wildstrauch-/Baumhecke**, mindestens 2- oder 3-reihig gemäß Planeintrag und mit einem mittleren Pflanzabstand von jeweils 1,5 m in und zwischen den Reihen (= Pflanzdichte). In den Pflanzstreifen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind ggf. zulässige Durchgänge und Einfriedungen sowie private Anlagen für die Regenrückhaltung (genaue Lage und Größe werden in der Detailplanung und im Baugenehmigungsverfahren festgelegt).

### E. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

**1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO:**

**1.1 Gestaltung baulicher Anlagen:**

**a) GEN, Fassadengliederung:** Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 25 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.

**b) SO, Außenwandflächen:** die Außenmauern der baulichen Anlagen sind in rotem Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnete Bauteile sind als Putzflächen oder als Stahlkonstruktion zulässig.

**c) Abweichungen** können jeweils bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.

**1.2 GEN, SO, Gestaltungsvorschriften für Werbeanlagen:**

**a)** Die **Länge der Werbeanlagen** an Gebäuden darf je Gebäudeseite, auch als Summe aller Einzelanlagen, maximal 40 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

**b) Freistehende Werbeanlagen** dürfen eine Gesamthöhe von 8 m über Betriebsgelände nicht überschreiten.

**c) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern** sind unzulässig.

**Hinweis auf § 9(6) FStrG:** entlang der B 63 sind Werbeanlagen in einem Streifen von 20 m ab Fahrbahnrand unzulässig. Bis zu 40 m Abstand bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung von StraßeN.NRW, Ndl. Münster. Eine Beteiligung an Baugenehmigungsverfahren ist erforderlich. Eine Genehmigungsfreiheit nach § 65 BauO berührt nicht die Einhaltung der straßenrechtlichen Zustimmungspflicht.

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

**2.1 GEN, SO, Begrünung von Pkw-Stellplatzsammelanlagen:** für jeweils angefangene 6 ebenerdige Pkw-Stellplätze ist mindestens ein standortheimischer großkroniger Laubbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 16-18 cm) in Baumscheiben oder Pflanzstreifen von jeweils mind. 5 m² fachgerecht zu pflanzen, zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Die Pflanzungen sind zwischen, neben oder im Anschluss an die Stellplätze regelmäßig verteilt vorzunehmen. Nach § 9(1)25 BauGB festgesetzte angrenzende Bäume können angerechnet werden.

**3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:**

In Zweifelsfällen wird 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. Altlasten, Kampfmittel:**
Im Plangebiet sind Altablagerungen oder Kampfmittelfunde 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.

**2. Niederschlagswasser:**
Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungehindert in Erd- und Kellergeschosse eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

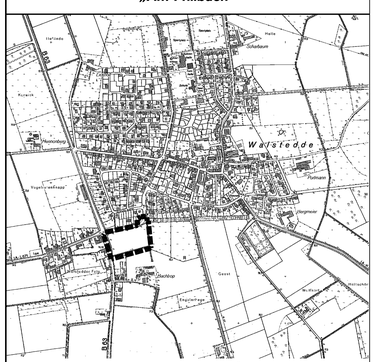
**3. Bergbau:**
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Dasbeck III". Hier kann u.U. in Zukunft Bergbau umgehen (siehe Planeintrag gem. B.9). Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.
Das Baugebiet liegt in einem Gebiet, in dem Strontianitbergbau im oberflächen- bzw. tagesnahen Bereich umgegangen sein kann, dessen genaue Lage und Ausdehnung aber auch bei der Bezirksregierung Arnsberg nicht bekannt ist. Dieser Bergbau kann auch heute noch zu Nachwirkungen durch Setzungen, Absenkungen oder Einbrüchen führen. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten Hinweise auf diesen Bergbau festgestellt werden, so sind weitere Baugrunduntersuchungen zwingend erforderlich.

**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. Ökologische Belange:**
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. Reserveflächen und Betriebsbrachen sind möglichst extensiv zu pflegen.

| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB | Frühzeitige Bürger- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB | Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB | Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB | Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB | Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB | Planunterlage |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Die Aufstellung des Bebauungsplans ist gemäß § 2(1) BauGB vom Rat der Stadt Drensteinfurt am *16.02.2004* beschlossen worden.<br>Der Beschluss ist am *17.02.2004* ortsüblich bekanntgemacht worden.<br><br>Drensteinfurt, den *19.02.2004*<br><br>*i.A. Bernd Oheim*<br>(Der Bürgermeister)<br><br>*Bernd Kasischke*<br>(Schriftführer) | Nach ortsüblicher Bekanntmachung am *17.02.2004* wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Bürger gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *17.02.2004* gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.<br><br>Drensteinfurt, den *14.03.2004*<br><br>*i.A Bernd Oheim*<br>(Der Bürgermeister) | Der Bebauungsplan hat gemäß Beschluss vom *26.04.2004* als Entwurf mit Begründung nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *30.04.2004* gemäß § 3(2) BauGB vom *10.05.2004* bis *09.06.2004* öffentlich ausgelegen.<br><br>Drensteinfurt, den *10.06.2004*<br><br>*i.A. Bernd Oheim*<br>(Der Bürgermeister)<br><br>*Werner Rohde*<br>(Schriftführer) | Der Bebauungsplan hat gemäß Beschluss vom *24.10.2005* als Entwurf mit Begründung nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *07.11.2005* gemäß § 4a(3) BauGB vom *16.11.2005* bis *16.12.2005* erneut öffentlich ausgelegen.<br><br>Drensteinfurt, den *17.12.2005*<br><br>*i.A. Bernd Oheim*<br>(Der Bürgermeister)<br><br>*Werner Rohde*<br>(Schriftführer) | Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Drensteinfurt gemäß § 10(1) BauGB am *20.02.2006* als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt<br><br>Drensteinfurt, den *22.02.2006*<br><br>*Paul Berlage*<br>(Bürgermeister)<br><br>*Bernd Kasischke*<br>(Schriftführer) | Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist am *24.02.2006* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.<br>Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.<br><br>Drensteinfurt, den *24.02.2006*<br><br>*i.A. Bernd Oheim*<br>(Der Bürgermeister) | Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.<br>Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.<br>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.<br><br>Geobasisdaten:<br>Kreis Warendorf, Katasteramt |

## STADT DRENSTEINFURT:
## BEBAUUNGSPLAN NR. 2.11
### *„Am Prillbach"*




**Übersichtskarte: M 1:10.000**

0 — 50 — 100 m

Maßstab: 1:1.000 — Planformat: 108 cm x 74 cm — Nord


**Planbearbeitung:**
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
- R. Nagelmann und D. Tischmann -
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29


**Planungsstand:**
**Satzung Februar 2006**

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Ti/Bu

Stand: 06.03.2006