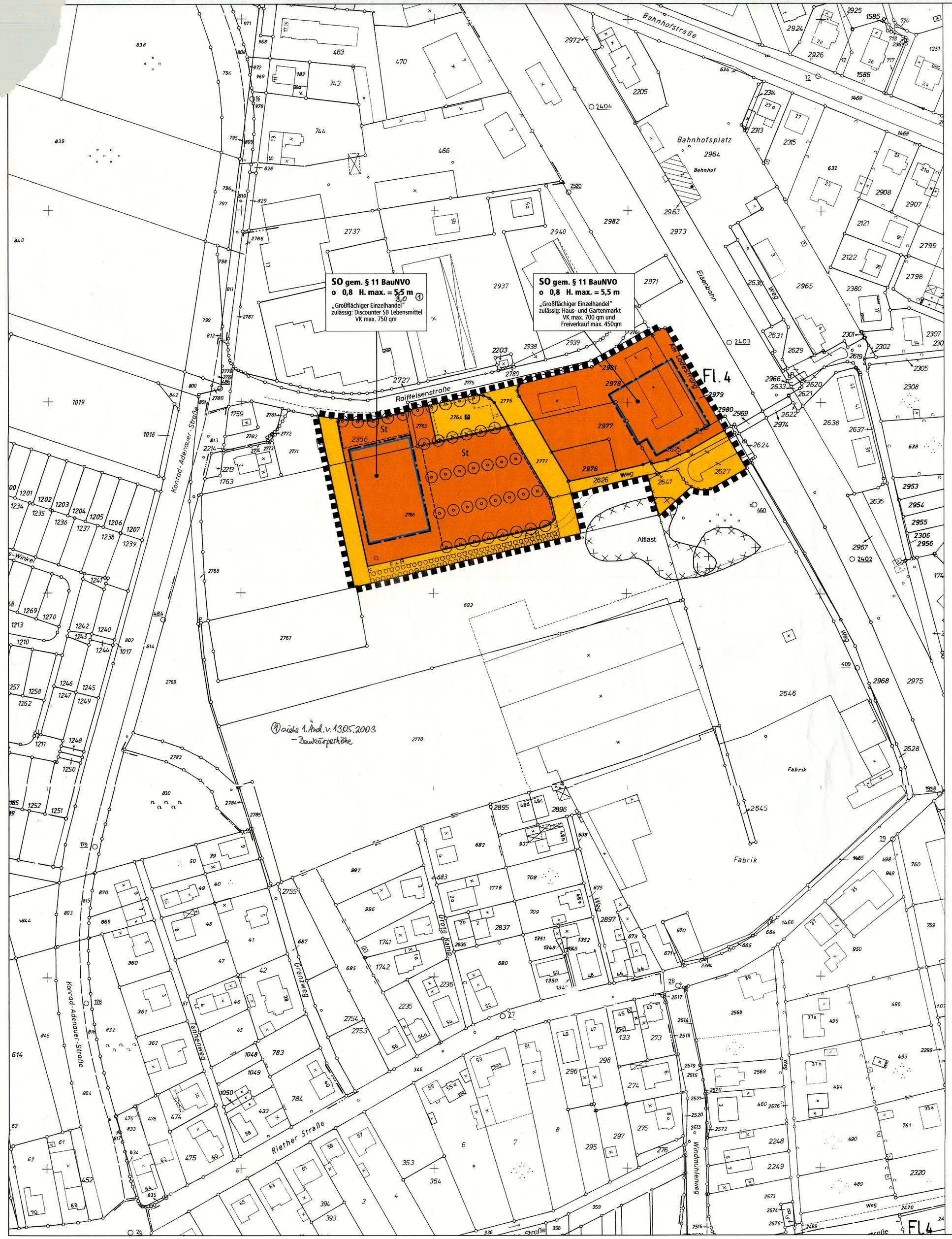


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete - Großflächiger Einzelhandel -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 — Grundflächenzahl

H max = — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf zugeordnete fertige Erschließungsstraße

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o — Offene Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung :

F + R — - Fußweg / Radweg

P — - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB

Altlastenfläche gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB gleichzeitig Kennzeichnung als Flächen unter denen der Bergbau umgeht gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

123 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO

Im „Sonstigen Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 BauNVO sind zulässig:
- Discounter - SB Lebensmittel, Verkaufsfläche max. 750 qm
  Randsortimente maximal 15 %

- Haus- und Gartenfachmarkt, Verkaufsfläche max. 700 qm und Freiverkauf max. 450 qm
  Sortimentsliste gem. Baugenehmigung vom 19.02.01

2. Gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

a) Die Baukörperhöhe wird im Sondergebiet mit maximal 5,50 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße. Die Bezugshöhe wird von der Stadt Drensteinfurt angegeben.

b) Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. Gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

a) Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen.

b) Im Verlauf der Erschließungsstraßen ist mindestens alle 20 m ein großkroniger bodenständiger Laubbaum zu pflanzen. Die genauen Standorte sind nach Detailplanung auf die örtliche Situation (Grundstückszufahrten etc.) abzustimmen. Die Abstände sind danach geringfügig verschiebbar.

c) Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen

4. Gem. § 9 (1a) BauGB

Die externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche in der Gemarkung Ahlen, Flur 201, Flurstück 10 (teilweise) werden dem durch die Planung verursachten Eingriff insgesamt als Ausgleich zugeordnet.

HINWEISE

DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Drensteinfurt und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

PFLANZGEBOT

Für den Bebauungsplanbereich soll ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen werden. Danach sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung und sonstige Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB spätestens 1 Jahr nach Rechtskraft zum Bebauungsplan bzw. für die derzeit unbebauten Grundstücke 1 Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen.

BERGBAU

Das Plangebiet liegt über einem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld. Das Plangebiet wird entsprechend gem § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

ALTLASTEN

Um Schadstoffmobilisierungen zu verhindern, darf im südlichen Randbereich des Plangebietes keine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser sowie keine Entnahme von Grundwasser ohne Zustimmung des Kreises -Amt für Umweltschutz- erfolgen.

Um die Aufnahme von Schadstoffen über Nutzpflanzen zu verhindern, dürfen im Plangebiet keine Pflanzen, die für den Verzehr geeignete Früchte / Pflanzenteile ausbilden, angepflanzt werden.

Wenn bei Erdarbeiten, insbesondere im südlichen Randbereich des Plangebietes, Bodenverunreinigungen z. B. in Form von farbigen Emailleschlämmen, Bauschutt bzw. geruchliche und optische Auffälligkeiten etc. festgestellt werden, ist umgehend das Ordnungsamt und der Kreis -Amt für Umweltschutz- zu informieren.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters:) und die Redundanzfreiheit der Planung.
Drensteinfurt , den 19.09.2002

Der Rat der Stadt hat am 13.12.1999 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 28.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Drensteinfurt , den 28.09.2001

Bürgermeister
i.A.

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat ~~am~~ vom 08.-22.10.2001 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Drensteinfurt , den 23.10.2001

Bürgermeister
i.A.

Der ~~Rat~~ der Stadt hat am 14.03.2002 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Drensteinfurt , den 15.03.2002

Bürgermeister
i.A.

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.04.2002 bis 07.05.2002 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Drensteinfurt , den 08.05.2002

Bürgermeister
i.A.

Der Rat der Stadt hat am 16.07.2002 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Drensteinfurt , den 19.07.2002

Bürgermeister
i.A.

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 20.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.
In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen.
Der Bebauungsplan hat am 20.12.2002 Rechtskraft erlangt.
Drensteinfurt , den 23.12.2002

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zuletzt geänderten Fassung.

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

§ 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteiwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. I S. 880) in der zuletzt geänderten Fassung.

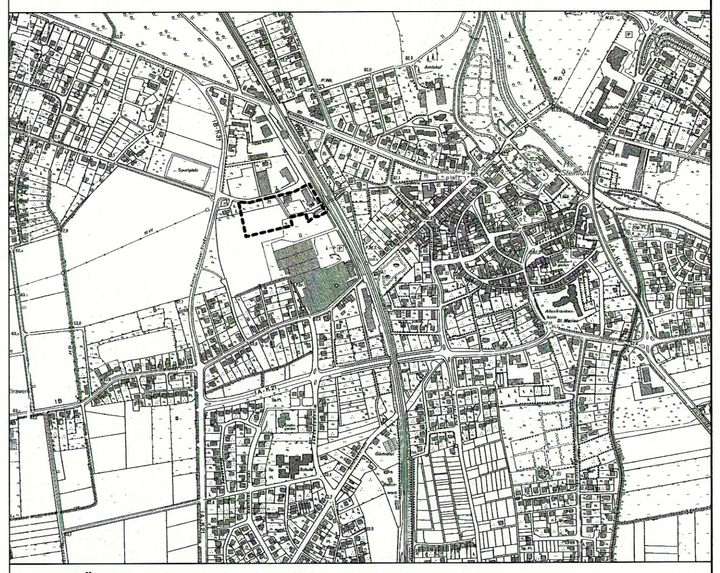
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT DRENSTEINFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.31

"ENTWICKLUNGSBEREICH BAHNHOFSUMFELD"

TEILPLAN 1



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	Juli 2002	Einschließlich der Ergänzungen lt. Ratsbeschluss vom 16.07.2002
PL GR		
BEARB.	Bo.	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 94086-0 · FAX (02541) 6088