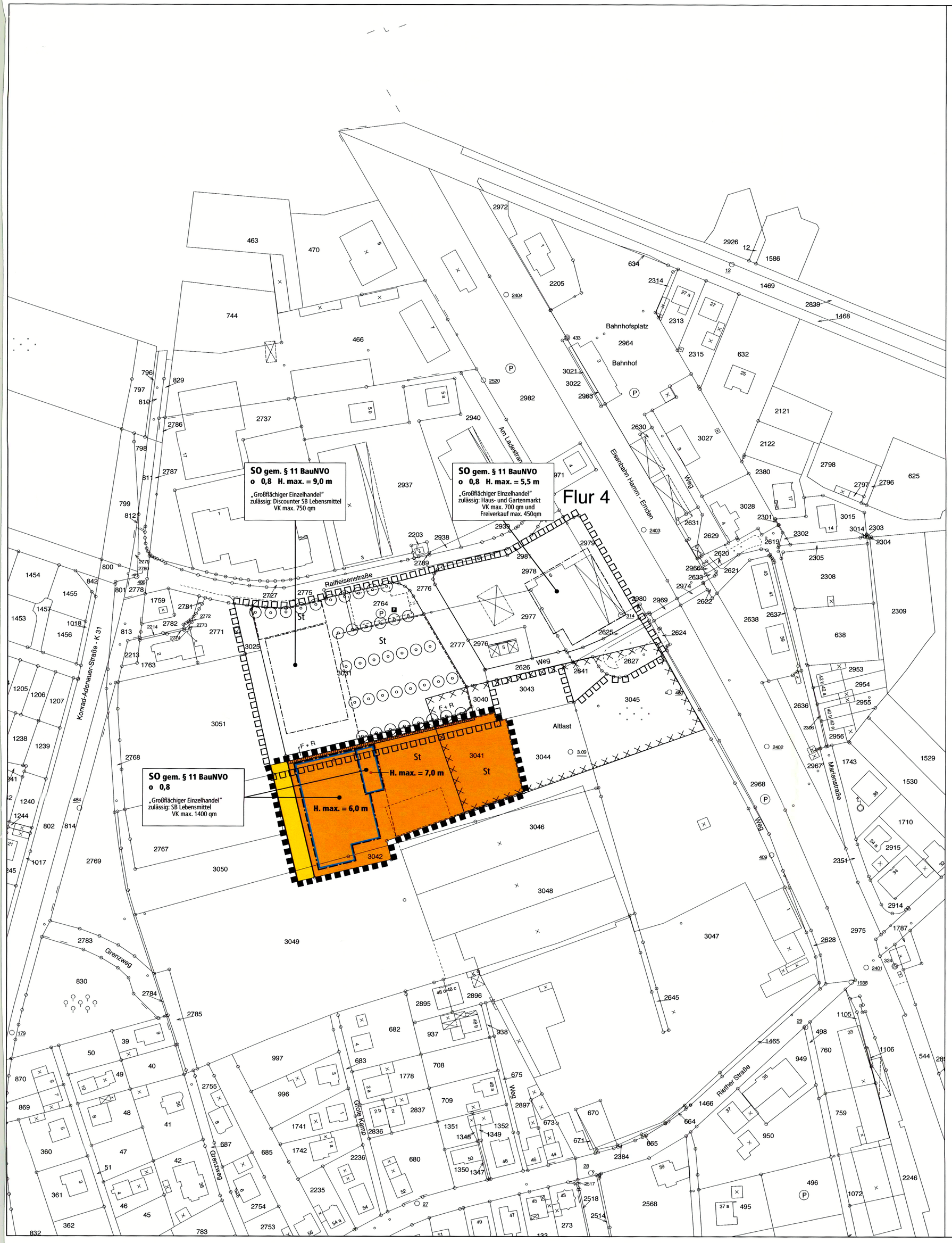


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

SO — Sonstige Sondergebiete - Großflächiger Einzelhandel - siehe textliche Festsetzung Nr. 1 und 2

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

0,8 — Grundflächenzahl

H max = — Maximale Baukörperhöhe bezogen auf zugeordnete fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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 (nachrichtlich)

P — Öffentliche Parkfläche (nachrichtlich)

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

Fläche zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Entwicklungsbereich Bahnhofsumfeld" - Teilplan 1 (nachrichtlich)

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:
   - SB Lebensmittel, Verkaufsfläche max. 1400 qm

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 6,0 m bzw. 7,0 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 40 (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 östlichen 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 östlichen Randbereich des Plangebietes, Bodenverunreinigungen z. B. in Form von farbigen Emailleschlämmen, Bauschutt bzw. geruchliche oder optische Auffälligkeiten etc. festgestellt werden, ist umgehend das Ordnungsamt und der Kreis -Amt für Umweltschutz- zu informieren, damit geeignete Schutz- und Entsorgungsmaßnahmen festgelegt werden können.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Ich bescheinige die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand des Liegenschaftskatasters:) und die Redundanzfreiheit der Planung.
Drensteinfurt , den 20.07.2004

Der Rat der Stadt hat am 22.03.04 nach §§ 2 Abs. 1 - 5 , 4 Abs. 1 und 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluß ist am 26.03.04 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Drensteinfurt , den 28.03.04
Bürgermeister
i.A.
Schriftführer Rat

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung hat ~~am~~ vom 02.04.-16.04.04 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Drensteinfurt , den 13.04.04
Bürgermeister
i.A.

Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau + Umwelt
Der ~~Rat der Stadt~~ hat am 26.04.04 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Drensteinfurt , den 27.04.04
Bürgermeister
i.A.
Schriftführer SBUA

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.05.04 bis 09.06.04 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Drensteinfurt , den 10.06.04
Bürgermeister
i.A.

Der Rat der Stadt hat am 19.07.04 nach § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Drensteinfurt , den 20.07.04
Bürgermeister
i.A.
Schriftführer Rat

Gem. § 10 (3) des Baugesetzbuches ist der Beschluß des Bebauungsplanes am 28.10.04 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 28.10.04 Rechtskraft erlangt.
Drensteinfurt , den 01.11.2004
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.

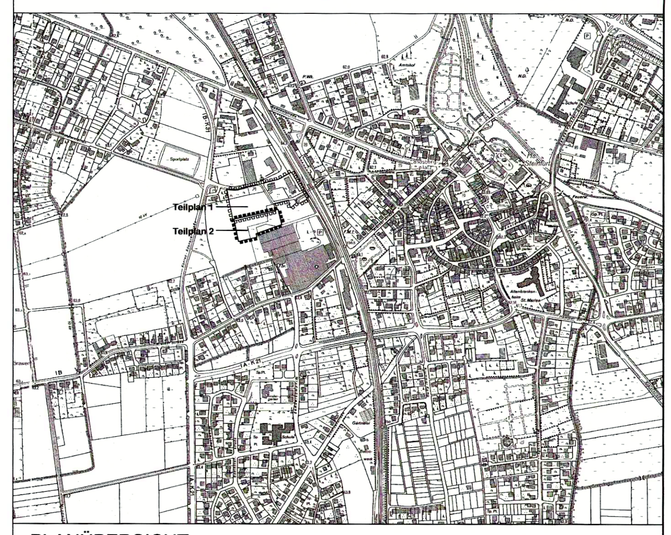
Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 24.07.1985 (BGBl I S. 1586), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT DRENSTEINFURT

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.31

"ENTWICKLUNGSBEREICH BAHNHOFSUMFELD"

2. ÄNDERUNG UND 1. ERWEITERUNG - TEILPLAN 2



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	April 2004	Einschließlich der Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluß vom
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) 9406-0 · FAX (02541) 6388