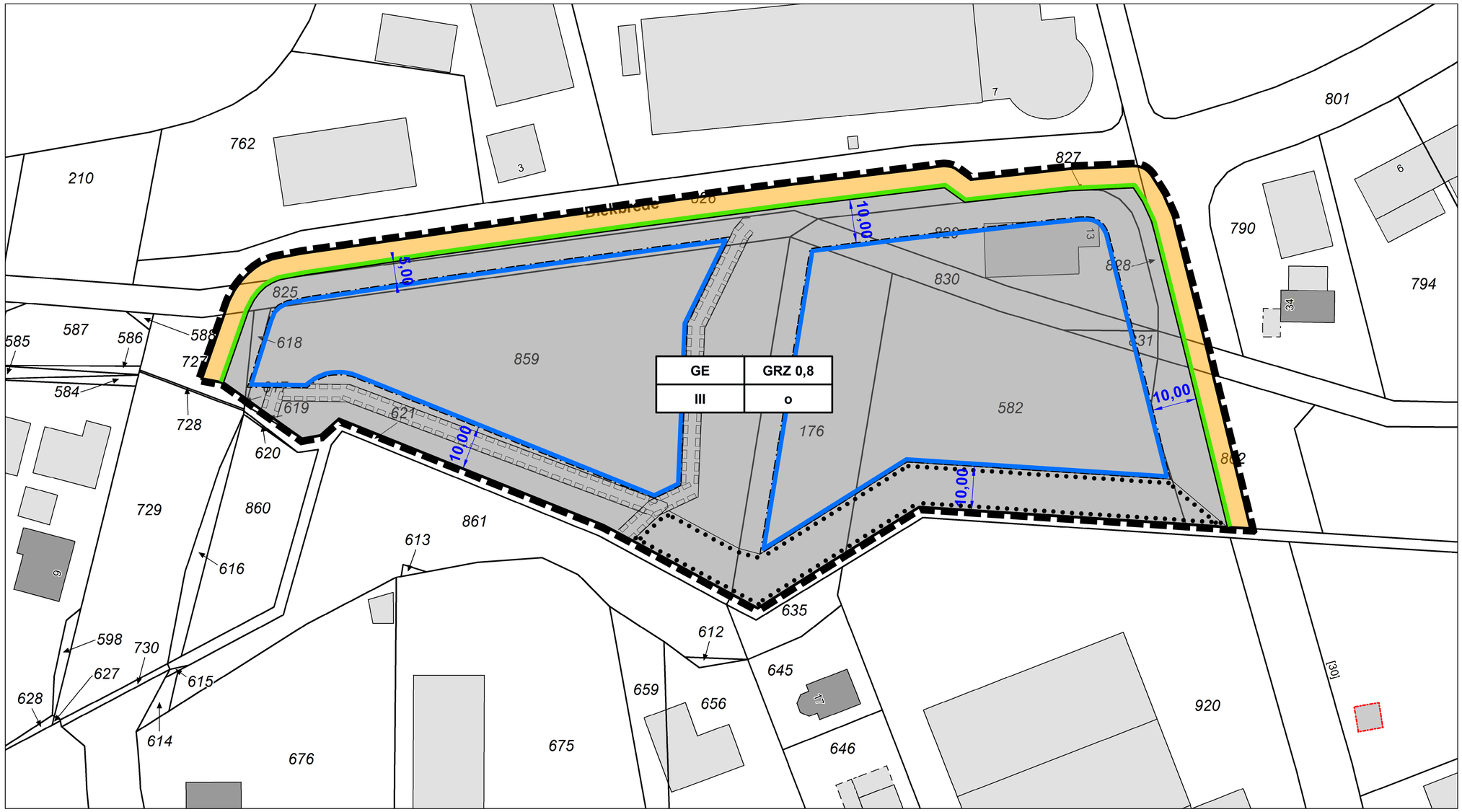

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

GE — Gewerbegebiete (§ 1 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
Betriebe der Abstandskl. 5 bis 7 (gem. Anlage 1 zum RdErl v. 6.6.2007) oder Betriebe mit ähnlichem Immissionsschutzverhalten

Gewerbegebiet (GE) (gemäß § 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Allgemein zulässig sind:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts- , Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe (siehe textliche Festsetzungen)

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten
- Photovoltaik-Freiflächenanlagen

Textliche Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben im GE:
Innerhalb der GE sind nur Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten ausnahmsweise zulässig. Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen je Betrieb max. 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch 800m² Verkaufsfläche betragen, wobei je Sortiment eine Verkaufsfläche von 200m² nicht überschritten werden darf. Die zentrenrelevanten Randsortimente sind jedoch nur zulässig, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist.

Handwerks-, Dienstleistungs- und Produktionsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten Sortimenten sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und im betrieblichen Zusammenhang errichtet wird und das Sortiment aus eigener Herstellung stammt oder betriebstechnisch mit dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion zusammenhängt. Der Handel muss sich dem Handwerk, der Dienstleistung oder der Produktion deutlich unterordnen (max. 35% Flächenanteil). Die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO darf nicht überschritten werden.

Zentrenrelevante Sortimente sind:
Backwaren, (Schnitt-) Blumen, Drogeriewaren (Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel), Fleischwaren, Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke, Tee, Tabakwaren und Reformwaren), pharmazeutische Artikel, Zeitungen, Zeitschriften, Angler- und Jagdartikel, Augenoptik, Bekleidung / Wäsche, Bettwaren / Matratzen, Bild und Tonträger, Briefmarken, Münzen, Bücher / Antiquariat, Computer und Zubehör, Elektroartikel und –installationsmaterial, Elektrokleingeräte und –großgeräte, Fahrräder und Zubehör, Fotoartikel, Gardinen, Geschenkartikel, Glas, Porzellan, Keramik, Handarbeitswaren, Kurzwaren, Meterware, Stoff, Wolle, Haushaltswaren / Bestecke, Haus-, Bett- und Tischwäsche, Heimtextilien / Dekostoffe, Hörgeräte, Hobby-, Künstler-, und Bastelartikel, Kunstgewerbe / Bilder und Rahmen, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel, Lederwaren, Taschen, Koffer, Regenschirme, Musikinstrumente und Zubehör, Papier / Büroartikel / Schreibwaren, Parfümerieartikel Sanitätsartikel (medizinisch / orthopädisch), Schuhe, Spielwaren, Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte), Sportbekleidung und Sportschuhe, Telekommunikation und Zubehör, Teppiche (Einzelware), Topfpflanzen (Indoor), Uhren / Schmuck, Unterhaltungselektronik und Zubehör, Waffen, Zoologische Artikel (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)

Nicht zentrenrelevante Sortimente sind:
Bauelemente/Baustoffe, Bodenbeläge/Teppiche (Auslegeware), Campingartikel (ohne Bekleidung), Eisenwaren/Beschläge, Erotikartikel, Farben/Lacke, Fliesen, Gartenartikel und –geräte, Gartenmöbel, Polsterauflagen, Kamine, Kachelöfen, Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Kinderwagen, Lattenroste, Maschinen und Werkzeuge, Möbel (inkl. Büromöbel), Pflanzen und Samen, Pflanzgefäße/Blumentöpfe, Rolläden, Markisen, Sanitärartikel, Sportgroßgeräte, Tapeten

Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Maß der baulichen Nutzung, Höchstmaß (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB), z.B.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO), z. B.

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), z.B.

III — Anzahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) BauGB)

o — offene Bauweise

Baugrenze

Garagen und Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie überdachte Stellplätze und Garagen im Sinne von § 12 BauNVO sind gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 25 BauGB)

Auf den öffentlichen und privaten Flächen sind Fußwege, Park- und Abstellplätze sowie Zufahrten und Lagerplätze wasserdurchlässig zu gestalten. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Erhaltung von Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Geh-/Fahr-/Leitungsrechte

HINWEISE:

1. Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans BA03 "Gewerbegebiet Süd 1", durch den neuen Plan überlagert.

2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Fossilien u.ä.) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bad Driburg oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten.

3. Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Munitions-Einzelfundstellen auftreten können. Aus diesen Gründen sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollte bei den Erdarbeiten Munition aufgefunden werden bzw. verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Sitz in Hagen zu benachrichtigen.

4. Das Plangebiet liegt in der Zone A III des Heilquellenschutz-gebietes Bad Driburg, festgesetzt mit Verordnung vom 22.11.2016. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

5. Eine Bebauung, einschließlich einer Baufeldräumung, ist nur außerhalb der Vogelbrutzeiten zulässig (Vogelbrutzeitraum für Feldvögel 1. März bis 30. September).

6. Bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden.

ENTWURFSBEARBEITUNG

STADT BAD DRIBURG, AMT FÜR STADTPLANUNG

DER PLAN ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES §1 DER PLANZV.

KATASTERSTAND 11/2023

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄß § 2 ABS. 1 UND 4 BAUGB DURCH BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR BAU STRAßEN UND UMWELT DER STADT BAD DRIBURG VOM 20.10.2022 AUFGESTELLT WORDEN.

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM ..... BIS EINSCHLIESSLICH ..... ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DIESER BEBAUUNGSPLAN HAT EINSCHLIESSLICH DER BEGRÜNDUNG GEM. § 4a ABS. 3 BAUGB VOM ..... BIS EINSCHLIESSLICH ..... ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. §10 BAUGB VOM RAT DER STADT BAD DRIBURG AM ..... ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

ES WIRD BESTÄTIGT, DASS DER INHALT DIESES BEBAUUNGSPLANES MIT DEN HIERZU ERGANGENEN BESCHLÜSSEN DES STADTRATES ÜBEREINSTIMMT UND DASS DIE FÜR DIE RECHTSWIRKSAMKEIT MAßGEBENDEN VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND DOKUMENTATIONEN EINGEHALTEN WORDEN SIND.
DIE SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG UND DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.

BAD DRIBURG, DEN
DER BÜRGERMEISTER

GEM. §10 ABS. 3 BAUGB IST DER SATZUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DER HINWEIS, WO UND WANN DER BEBAUUNGSPLAN EINGESEHEN WERDEN KANN, AM ..... ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.

BAD DRIBURG, DEN
DER BÜRGERMEISTER

Rechtsgrundlagen:
Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PLANGEBIETSGRÖSSE CA. 1,5 HA — M 1:7.500

KREIS HÖXTER
STADT BAD DRIBURG

GEMARKUNG BAD DRIBURG
FLUR 19

BEBAUUNGSPLAN BA 03, 1. Teil-Änderung

"Gewerbegebiet Süd I"

Veröffentlichung — M 1:500