

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zum Bebauungsplan Nr.333, Kennwort: "Felsenstraße - West"

## **I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN, GEBIETSGLIEDERUNG:

- 1.1 In dem festgesetzten „Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel: mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“gemäß § 11 (3) BauNVO sind folgende Betriebe und Einrichtungen zulässig:
- Drogeriefachmarkt mit maximal 850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,
  - Gastronomie, Büros und Praxen, Wohnen und soziale Einrichtungen.

Hinweis:

Die Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente erfolgt entsprechend dem Masterplan Einzelhandel, Junker und Kruse, Dortmund, 2012.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

BAUWEISE:

- 2.1 In Anwendung des § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. D.h. die Errichtung von Gebäuden in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand ist ohne Beschränkung der Gebäudelänge zulässig.

## **II. Hinweise**

Versickerung

3. Eine Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagwassers auf dem Baugrund sowie im öffentlichen Verkehrsraum ist nicht möglich bzw. nicht zulässig. Aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes und der nicht ausreichenden Bodendurchlässigkeit bzw. der schlechten Filtrationswirkung ist die gesetzlich geforderte, beeinträchtigungslose Versickerungsfähigkeit nicht gegeben. Damit ist der Nutzungsberechtigte gem. § 51 a LWG (Landeswassergesetz NRW) nicht beseitigungspflichtig, sondern die Stadt Rheine.

EDV/CAD-Hinweis

4. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage insbesondere der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.