



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90)

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

**GE** Gewerbegebiet  
(siehe textl. Festsetzungen Nr. 2)

#### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
**0,2** Grundflächenzahl (GRZ)  
TH max. 4,50m max. Traufenhöhe z. B. 4,50 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche  
siehe textl. Festsetzungen Nr. 1, 2  
FH max. 10,00m max. Firsthöhe z. B. 10,00 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche  
siehe textl. Festsetzungen Nr. 1, 1

#### BAUWEISE; BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

**A** Nur Einzelhäuser zulässig  
**o** offene Bauweise  
**—** Baugrenze  
**—** Überbaubare Fläche

#### SONSTIGES

**o** Anpflanzung standortgerechter Gehölze  
**—** Aus- und Einfahrtverbot  
**D** Bodendenkmal gem. Denkmalliste der Stadt Warendorf  
**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**o** öffentliche Verkehrsfläche  
Sichtdreieck:  
Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe, gemessen ab Oberkante öffentlicher Verkehrsfläche, unzulässig

#### NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

**o** vorgesehene Hausstellung  
**333** Flurstücksgrenze, Flurstück mit Nr.  
**o** vorhandenes Gebäude

#### GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauNVO i.V.m. § 9 (4) BauGB

**28°-45°** zulässige Dachneigung  
**+** Hauptfirstrichtung wie angegeben wählbar  
**SD** Satteldach  
**WD** Walmdach  
**PD** Pultdach

#### GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)

(gem. § 86 Abs. 1 BauNVO)

- Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mind. 1,20 m von den Örtgängen einhalten. Die Länge der Aufbauten bzw. Einschnitte darf hierbei max. 50% der Traufenhöhe betragen, wobei ein einzelner Aufbau bzw. Einschnitt die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten und -einschnitte müssen untereinander einen Abstand von 1,25 m aufweisen.
- Dachgauben und Dacheinschnitte oberhalb eines 1. Dachgeschosses sind nicht zulässig.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

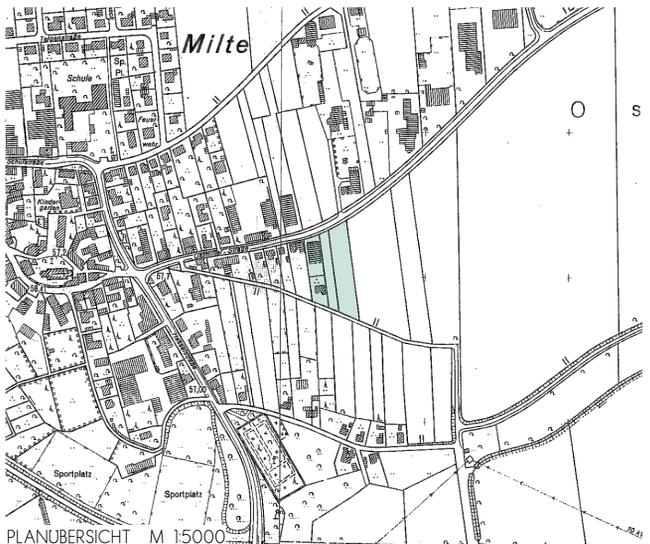
- Gebäudehöhen
  - Firsthöhen  
Die maximale Firsthöhe beträgt im Gewerbegebiet GE 1 6,00 m und im Gewerbegebiet GE 2 10,00 m. Die Firsthöhe ist zu messen über Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstücks.
  - Die maximale Traufenhöhe beträgt im Gewerbegebiet GE 2 4,50 m über Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstücks. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
- Art der Nutzung
  - Im Gewerbegebiet GE 1 sind gem. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO ausschließlich Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe zulässig. Hierbei sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
  - Der Bereich GE 1 wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert bzw. eingeschränkt. Diese Beschränkung bezieht sich auf die Abstandsklassen der Abstandsliste 1998 im Abstandserlass vom 02.04.1998. Die Abstandsliste ist der Begründung des Bebauungsplanes beigefügt.  
Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII sowie Betriebsarten mit ähnlichen Emissionsgrad sind unzulässig.  
Betriebsarten der Abstandsklasse VII können gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, sofern der Immissionschutz an der benachbarten Wohnbebauung sichergestellt werden kann.
  - Im Bereich GE 2 sind gem. § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO ausschließlich Wohngebäude für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- Grundstückseinfriedungen  
Entlang des am Rande des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges sowie entlang des Ostrand des Planungsgebietes sind als Grundstückseinfriedungen neben der Anpflanzung standortgerechter Gehölze lediglich leichte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m sowie Stahlgitterzäune bis zu 2,00 m Höhe (Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 14.06.2007) zulässig. Der Pflanzstreifen zum Abschluss des Plangebietes nach Osten ist mit standortgerechten Gehölzen zweireihig auf Lücke herzustellen, wobei der Abstand der Reihen 1,00 m und der Abstand der Gehölze in den Reihen 1,50 m betragen soll.
- Niederschlagswasser  
Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen ist nach Vorgabe des § 51 a Landeswassergesetz vor Ort zu versickern, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dabei ist das ATV-Arbeitsblatt 138 („Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigtem Niederschlagswasser“) zu beachten. Für die Abflussspitze kann ein Notüberlauf an die öffentliche Kanalisation vorgesehen werden. Schmale Gartenwege und kleine Terrassen sind unmittelbar angrenzende, größere Grünflächen zu versickern.  
**Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 14.06.2007:**  
**Ausnahmeregelung:**  
„Das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen auf Parzelle 52 ohne öffentliche Verkehrsflächen ist nach Vorgabe des § 51a Landeswassergesetz auf dem Grundstück zu versickern. Dabei ist das ATV-Arbeitsblatt 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) zu beachten. Nachdem die Kanalisation 'Königstal I' errichtet ist, muss für die Abflussspitze ein Überlauf an die öffentliche RW-Kanalisation vorgesehen werden. Alternativ darf dann das Niederschlagswasser auch ohne Versickerung in die RW-Kanalisation eingeleitet werden.“

- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und die Festsetzung zur Geschosshöhe bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über First- und Traufenhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.
- Im Bereich der als Bodendenkmal gem. Denkmalliste der Stadt Warendorf eingetragenen Grundstücksfläche hat der Bauherr bei Bauvorhaben, Versiegelungen oder sonstigen Bodeneingriffen vor Beginn der Erdarbeiten eine sachgerechte archäologische Sondierung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Westfälischen Museums für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Nach Ergebnis der Sondierung hat der Bauherr eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Amtes für Bodendenkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmälern durchzuführen.
- Im Bereich des auf dem Flurstück Gemarkung Milte, Flur 601, Flurstück 52 festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### TEXTLICHE HINWEISE

- Im Plangebiet können Geruchsimmissionen auftreten, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.
- Regenwassernutzung  
Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Regenwassers von Dach- und Terrassenflächen empfohlen.  
Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.  
Nach § 13 (3) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
- Abfallbeseitigung  
Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
- Archäologie/Bodendenkmalpflege  
Bei Genehmigung und / oder Durchführung von Bauvorhaben, Versiegelungen oder sonstigen Bodeneingriffen ist zu berücksichtigen (ggf. durch Auflagen), dass dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).  
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.



### STADT WARENDORF



VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN  
NR. 5.68/1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG  
FÜR DAS  
"GEWERBE- UND INDUSTRIEGEBIET  
MILTE-OST/HARTMANN"  
vom 25.04.2006, geändert am 31.08.2007

DEZ. III/SG 61 Bauordnung  
und Städtebau

Planbearbeiter: Dipl.-Ing. Hermann Schapmann  
Architekt und Stadtplaner  
Greverer Dämm 2  
48346 Ostbevern  
Tel.: 02532/204  
Fax: 02532/7755

Maßstab 1: 500

Dezernatsleiter:

Sachgebietsleiter:

Knaup

Stuke

Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hat der Rat der Stadt Warendorf gem. § 12 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 21.06.2006 die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Der Beschluß ist am 06.10.2006 öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 06.10.2006

Der Bürgermeister  
im Auftrag  
gez. Meyer  
Baudezernent

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 07.12.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 07.12.2006

Der Bürgermeister  
im Auftrag  
gez. Walter  
Bürgermeister

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.04.2007 bis 09.05.2007 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 09.05.2007

Der Bürgermeister  
im Auftrag  
gez. Knaup  
Baudezernent

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 14.06.2007 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlußfassung teilgenommen.

Warendorf, den 14.06.2007

gez. Walter  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist am 17.08.2007 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab dem 17.08.2007 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind in der genannten Bekanntmachung ebenfalls veröffentlicht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.

Warendorf, den 17.08.2007

Der Bürgermeister  
im Auftrag  
gez. Knaup  
Baudezernent

Rechtsgrundlagen:

- §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- §§ 1 - 4 und §§ 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONV) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350) in der zur Zeit gültigen Fassung.