



GE 3	GRZ 0,8
BMZ	5,6
FH max = 10,00 m a	
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstands-klassen I-V der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad	
Ausnahme: Anlagen zur zeitweiligen Lagerung von Eisen- oder Nicht-Eisen-erzschmelzen, einschließlich Aufbereitungsanlagen, mit einer Gesamtfläche von 1000 m² bis weniger als 15.000 m² oder einer Gesamtgewichtszahl von 100 Tonnen bis weniger als 1.500 Tonnen Eisen- oder Nicht-Eisen-erzschmelzen	

GE 2	GRZ 0,8
BMZ	5,6
FH max = 10,00 m a	
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstands-klassen I-V der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad	

GE 1	GRZ 0,8
BMZ	5,6
FH max = 10,00 m a	
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstands-klassen I-V der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad	

GE 1	GRZ 0,8
BMZ	5,6
FH max = 10,00 m a	
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstands-klassen I-V der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad	

GE 4	GRZ 0,8
BMZ	5,0
FH max = 10,00 m a	
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstands-klassen I-V der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad	

GI	GRZ 0,8
BMZ	5,0
FH max = 10,00 m a	
Nicht zugelassen sind Anlagen der Abstands-klassen I-V der Abstandsliste 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad	

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Gebäudehöhen**  
Im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe 10,00 m. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Sonderbauwerke wie Schornsteine etc. bis zu einer Höhe von 5,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.  
Die Höhe bemisst sich in Bezug auf die Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird durch die Höhe der Fahrbahnmitte des Endausbaus definiert.
- Regelungen zur Art der baulichen Nutzung**  
2.1. **Gliederung des Gewerbegebietes**  
Das Gewerbegebiet wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften entsprechend der Abstandsliste 2007 des Abstandsverbandes vom 06.06.2007 gegliedert. Die Abstandsliste ist der Begründung dieses Bebauungsplanes als Anlage beigefügt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsliste zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.  
2.2. **Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO werden im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet alle Ausnahmen, die nach den §§ 8 und 9 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Es handelt sich hierbei um das betriebseigene Wohnen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.
- Einzelhandel**  
Im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und –läden als Untertat des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.
- Abweichende Bauweise**  
Die im Gewerbegebiet sowie im Industriegebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise „a“ wird wie folgt definiert: Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude oder Gebäudeensembles die Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**  
Die zu erhaltende Feldhecke entlang der Eisenbahnstraße kann durch maximal zwei Zufahrten mit jeweils maximal 12,0 m Breite durchbrochen werden. Alternativ ist pro Zufahrt eine getrennte Ein- und Ausfahrt mit jeweils maximal 6,0 m Breite zulässig.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
Für die im Plangebiet dargestellte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt:  
Je 100 qm Fläche ist mindestens ein großkroniger Baum und je 1,5 qm Fläche mindestens ein niedriger, mittelhoher oder hochwachsender Strauch zu pflanzen. Es sind nur einheimische bodenständige Gehölzarten zu verwenden.  
Das Pflanzgebot ist bis zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu realisieren.  
Die entlang öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzten Pflanzgebote sowie das Pflanzgebot beim Regenrückhaltebecken können durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden.  
Ausnahme: Innerhalb der „öffentlichen Grünfläche: Pflanzstreifen“ sind neben den o. a. Sträuchern mindestens 5 großkronige Bäume gruppenweise zu pflanzen.
- Ökologischer Ausgleich**  
6.1 **Kompensation innerhalb des Plangebietes**  
6.1.1 **Auenentwicklung:** Auf der Fläche ist eine Gewässeraufweitung vorzunehmen. Nach Durchführung der Bodenarbeiten bleibt die Fläche der kontrollierten Eigenentwicklung des Bruggenbaches vorbehalten. Der neue Auenrand ist durch Pflanzung von 10 Einzelbäumen (Baumweide, Esche, Erle, Eiche als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm) zu markieren.  
6.1.2 **Feldgehölz:** Auf der Fläche sind insgesamt 1500 Laubgehölze aus der Pflanzliste des Umweltberichtes zu pflanzen.  
6.2 **Kompensation außerhalb des Plangebietes**  
6.2.1 Die externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer 5.610 m² großen Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Warendorf, Flur 413, Nr. 21 gemäß den Angaben der Bebauungsplan-Begründung, Teil 2: Umweltbericht seitens der Stadt Warendorf durchzuführen.  
Im Einzelnen handelt es sich um  
- die Anlage von Extensivgrünland  
- die Anlage von Gebüschen  
- die Anlage einer Eichengruppe  
- die Pflanzung einer Feldhecke mit Überhäkern  
- die Anlage eines Sonderlebensraumes für Zauneidechsen  
Durch diese Maßnahmen sind auf der Teilfläche mind. 3.705 ökologische Werteinheiten zu schaffen.  
6.2.2 Den öffentlichen Verkehrs- und Entsorgungsflächen werden folgende Werteinheit-Kontingente auf der genannten externen Ausgleichsfläche zugeordnet:  

Eisenbahnstraße	203,4 WE
Gießereistraße	147,9 WE
Regenrückhaltebecken	250,0 WE

  
Die übrigen erforderlichen Werteinheiten, die für den Bebauungsplan auf der externen sowie der im Plangebiet liegenden Ausgleichsfläche zu realisieren sind, werden den gewerblichen Bauflächen zugeordnet.
- Einfriedigungen**  
Im Bereich des Gewerbegebietes nordöstlich der Eisenbahnstraße sind die Grundstücke zur Straße hin ausschließlich nordöstlich der Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern einzufrieden.
- Niederschlagswasser**  
Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist genutztes Niederschlagswasser.
- Sonstiges**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und BMZ (Baumassenzahl) bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche und die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe eingeschränkt wird.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Bodendenkmalchutz**  
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 und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Entwässerung**  
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf. Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.
- Wasserversorgung / Löschwasser**  
Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.  
Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 im Plangebiet mit 1500 l/min für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserteiche etc. sichergestellt werden.  
Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m untereinander in der Straßenseite zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.
- Niederschlagswassernutzung**  
Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen.  
Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 Abs. 2 der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer 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 Abs. 4 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.
- Versorgungsleitungen**  
Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GE 1 Gewerbegebiet mit Bezeichnung des räumlichen Teilbereiches
  - GI Industriegebiet
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl (als Höchstgrenze)
  - BMZ 5,6 Baumassenzahl (als Höchstgrenze)
  - FH max. maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1)
- BAUWEISE / BAUGRENZEN**
- Baugrenze
  - überbaubare Fläche
  - abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)
- VERKEHRSLÄCHEN**
- öffentliche Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen Nr. 4)
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)
  - öffentliche Grünfläche: Pflanzstreifen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 5)
  - öffentliche Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1): Auenentwicklung  
Feldgehölz
  - öffentliche Fläche für die Abwasserbeseitigung: Regenrückhaltebecken
  - Grenze des Überschwemmungsgebietes
  - mit Leitungsrecht zu belastende Fläche Begünstigter: Abwasserbetrieb Warendorf
  - vorhandene Erdgasleitung mit parallel verlaufendem Informationskabel (Schutzstreifen 2 x 3,0 m)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- möglicher Baumstandort
- vorhandener Baum
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer



Übersichtsplan M 1/5000

**STADT WARENDORF**

**Bebauungsplan Nr. 3.61  
"Gewerbegebiet an der  
Feldbecke"**

10.10.2011, geändert am 23.02.2012

DEZ. III/ SG 61 Bauordnung und Stadtplanung	Graphische Bearbeitung: Spithöver und Jungemann Gesellschaft für kommunale Dienstleistungen mbH August-Wessing-Damm 18 48231 Warendorf
Maßstab 1:1000	
Dezernatsleiter: gez. Knaup	Sachgebietsleiter: gez. Stuke

Der Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 13.12.2001 aufgestellt worden.  
Der Beschluss ist am 30.05.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 30.05.2008  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 20.10.2011 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 20.10.2011  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2011 bis 06.01.2012 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegt.

Warendorf, den 10.01.2012  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

Der Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauGB (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 08.03.2012 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 08.03.2012

Der Bürgermeister  
im Auftrag

gez. Walter  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für den Bebauungsplan ist am 20.04.2012 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 20.04.2012 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 20.04.2012  
Der Bürgermeister  
im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

- §§ 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 bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- §§ 1 - 4 und 8 - 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- § 96 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.