



**Ausfertigung**

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am ...23.05.2019,..... überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Warendorf, den 27.05.2019

gez. Linke  
Bürgermeister

### Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. § 8 BauNVO  
GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19 BauNVO  
GRZ Grundflächenzahl  
GH maximale Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22, 23 BauNVO  
Baugrenze
- Verkehrsflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB  
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB  
Einfahrtbereich
- Grünflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
öffentliche Grünflächen  
private Grünflächen  
Zweckbestimmung: Ausgleichsfläche, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB  
Erhaltung: Bäume gem. dem Landespflegerischen Begleitplan (1994),  
Anpflanzen: Bäume siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Sonstige Planzeichen**  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB  
GFL 1 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes und mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger zu belastende Fläche  
GFL 2 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes zu belastende Fläche  
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (s. textliche Festsetzung 6) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB  
LPB IV Lärmpegelbereich IV, maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

### Nachrichtliche Eintragungen

- Grundstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude
- Retentionsbodenfilter
- Graben (Bestand Hellegaben)

### Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
1.1 Die Gewerbegebiete sind entsprechend dem Abstandsbeschluss vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten gemäß Planzeichnung der festgelegten Abstands-klassen.  
a) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstands-kategorie zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionschutz gesichert ist.  
b) Abweichend von Satz a) sind ausnahmsweise die in der Abstandsliste 2007 mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übermäßig niedrigeren Abstands-kategorie zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionschutz gesichert ist (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffes „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Warendorfer Sortimentsliste) unzulässig. Diese Sortimente sind:  
- Nahrungs- und Genussmittel  
- Drogerie-/Kosmetikartikel  
- pharmazeutische Artikel  
- Sanitätswaren, Orthopädie  
- Optik, Hörgeräteakustik  
- Blumen/Zimmerpflanzen  
- Tiernahrung  
- Zeitschriften, Zeitungen  
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren  
- Bücher  
- Bekleidung, Wäsche, Schuhe  
- Lederwaren, Taschen, Koffer  
- Sportbekleidung, -schuhe, Uhren, Schmuck  
- kleinteilige Camping- und Sportartikel  
- Spiel-, Bastelwaren  
- Sonst. Freizeitbedarf (z. B. Münzen / Briefmarken, Handarbeiten)  
- Elektrokleingeräte für den Haushalt  
- Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger  
- Telefone, Kommunikation  
- Computer und Zubehör, Büromaschinen  
- Foto  
- Glas, Porzellan, Keramik (GPK)  
- Haushaltswaren, Handarbeitsbedarf  
- Antiquitäten, Kunst/Kunstgewerbe, Wohnaccessoires  
- Spiegel, Bilder, Rahmen  
- Haus- und Heimtextilien, Bettwäsche, Bettwaren  
Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern  
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und  
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,  
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung aus dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,  
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und  
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO).
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
2.1 Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Gerade der zur Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche Kreisstraße K3, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche.
- In den Gewerbegebieten GE1 und GE2 ist ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 16,00 m auf bis zu einer Höhe von 21,00 m zulässig, wenn hierbei 25 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschritten werden.
- In den Gewerbegebieten GE1, GE2 und GE3 ist eine gegenüber der textlichen Festsetzung 2.2 weitergehende Überschreitung der Gebäudehöhe durch technische Einrichtungen, wie Schornsteine, Filter- und Antennenanlagen zulässig. Diese technischen Anlagen dürfen auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudedachflächen errichtet werden.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Änderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Einfahrtbereiche können mit Zustimmung des Straßenbausträgers vorgenommen werden. Ausnahmsweise ist eine Verbreiterung des Zufahrtbereiches auf 20,00 m in Abstimmung mit dem Straßenbausträger zulässig.
- Grünordnung und Landschaftspflege (§ 8 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)**  
Auf den privaten und öffentlichen Grünflächen sind die im Landespflegerischen Begleitplan dargestellten Maßnahmen zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Der Landespflegerische Begleitplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von Bebauung und Gehölzpflanzungen freizuhalten.
- Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Aufenthalt und Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.  
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 - 70 dB(A)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Im Bereich der beiden ausgewiesenen Grundstückszufahrten darf der Pflanzbotststreifen (private Grünfläche) in der jeweiligen Breite unterbrochen werden.

### Textliche Hinweise

- Bodenfunde**  
Bei Baugenehmigungen ist der Hinweis zu geben, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können und Entdeckungen von Bodendenkmälern der Gemeinde und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster (Tel. 0 251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Altlasten**  
Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Kampfmittel**  
Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampf-mittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.
- Artenschutz**  
Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf Vögel und Fledermäuse sind erforderliche Fäll- und Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. und damit außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.
- Verordnungen und technische Anleitungen**  
Die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) ist zu beachten.  
Zum Schutz vor Lärm- und Geruchsbelastigungen sind die Vorschriften der TA Lärm und TA Luft einzuhalten.
- Löschwasser**  
Für das Plangebiet ist gemäß Arbeitsblatt W405 des DVGW eine Löschwassermenge von 3.200 l/min (192 m³/h) sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von maximal 150 m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren und an gut sichtbaren Stellen mit Hydranten-Hinweisschildern zu versehen. Sollte die erforderliche Löschwassermenge nicht aus dem öffentlichen Netz (Wasserversorgung) entnommen werden, so ist durch andere geeignete Maßnahmen für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen (Feuerlöschteiche o. ä.).
- DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke**  
Die in dem Bebauungsplan im Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gestellt.



Stadt Warendorf Dezernat III Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung	Entwurfsvorname: <b>wkk</b>
Liegenschaftskataster: Gemarkung Warendorf, Flur 9, Flurstücke 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261	Weil · Winterkamp · Knopp Partnerschaft für Umweltpflege 48231 Warendorf · Mollkenstr. 5 Tel.: 02581/93 66-0 · Fax: 02581/93 66-1 e-mail: WKK.Umweltpflege@t-online.de
Datum: 16.04.2019	
Maßstab: 1 : 1.000	

**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**

Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 22.02.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 24.05.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Ltd. Städt. Baudirektor

**Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB**

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrs-ausschuss hat am 27.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 08.03.2019 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 15.03.2019 bis 14.04.2019 öffentlich ausliegen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2019 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.  
Warendorf, den 24.05.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Ltd. Städt. Baudirektor

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am 23.05.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 27.05.2019

gez. Linke  
Bürgermeister

**Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 23.05.2019 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i. V. m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 6. Änderungsatzung vom 22.09.2017 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Warendorf, den 25.06.2019

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Ltd. Städt. Baudirektor

**Planunterlagen**

Die Planunterlagen entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990.

Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.  
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf  
Auftragsnummer: 2019-00445

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3.634).  
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421).  
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3.786).  
**Planzeichenerverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 98), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1.057, 1.063).  
**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 266), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90).  
**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2.542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3.434).  
**Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung** (Abstandsbeschluss), Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 6904/25-1 vom 06.06.2007 (MBl. NRW 2007 S. 659).