



Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

- 1. eingeschränktes Gewerbegebiet
- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung sind im Gewerbegebiet als Unterart des umfassenden Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ Einzelhandelsbetriebe und -läden unzulässig. Dies gilt auch für sonstige Gewerbebetriebe und Handelsbetriebe mit Verkaufsflächen von Waren an den Endverbraucher, soweit eine Verkaufsfläche von 250 m² überschritten wird.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 2 BauNVO unter Nr. 3 und 4 aufgeführten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im gesamten Gewerbegebiet die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften entsprechend der Abstandsliste 2007 (4. BImSchV: 15.07.2006/Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 29 vom 12. Oktober 2007) gegliedert. Auf der jeweiligen GE-Fläche sind Anlagen und Betriebsarten, die unter die aufgeführte Ziffer fallen, sowie Anlagen und Betriebsarten mit ähnlichen Immissionsgraden unzulässig. Anlagen und Betriebsarten der jeweils nächstniedrigen Abstandsklasse können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.

- 2. Höhe baulicher Anlagen

Die höchste Gebäudehöhe (GH) gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmittlinie gemessen. Sonderbauwerke wie Schornsteine, etc. können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bis zu einer Höhe von 5,0 m über der maximalen Gebäudehöhe ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Flächen innerhalb von Sichtfeldern sind von allen sichtbehindernden baulichen Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen sind bis max. 0,8 m Höhe über Fahrbahnoberkante zulässig. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

- 4. Schallschutz

In dem gekennzeichneten Bereich des Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, welche parallel zum Hellegaben stehen und dem betriebsbedingten Wohnen dienen, in den Lärmpegelbereich V (erf. R.w. res = 45/40 / Wohnräume/Büroräume) gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen sind. Außenbauteile von Gebäuden und Gebäudeteilen welche senkrecht zum Hellegaben (Teilstück zwischen B64 und nördlicher Stadtstraße) stehen, sind in den Lärmpegelbereich IV (erf. R.w. res = 40/35 / Wohnräume/Büroräume) gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige v. g. Belüftung zu sorgen, wird aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von Schalldämmlüften vorgeschrieben. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

- 5. Beseitigung von Niederschlagswasser

Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) ist das von Dachflächen und von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser in die öffentliche Mischkanalisation einzuleiten „bzw. auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen“ mit Ausnahme von benutzttem Niederschlagswasser (z. B. produktionsbedingt, Bewässerung etc.)

Textliche Hinweise

- 1. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf.

- 2. Wasserversorgung / Löschwasser

Es ist 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 1.600 Ltr./min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserentwürfe etc. sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m untereinander in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 24.07.2009 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.05.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB Abs. 3 ab dem 24.07.2009 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 24.07.2009

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Rechtsgrundlagen:

- 1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SVGW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 2. §§ 1 - 4 und 18 – 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- 5. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedemutzung schwach belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farbig 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.

- 4. 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.

- 5. Archäologie / Bodendenkmalpflege

*Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen u. a.) ist zu berücksichtigen (ggf. durch Auflagen), bei Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen haben die Bauausführenden die Belange der Archäologie/Bodendenkmalpflege wie folgt zu beachten: Dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0251/2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen 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 durch den Erschließungsträger und die Bauherren/Bauherinnen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

- 6. Versorgungsleitungen

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

- 7. Altlasten

Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altlagierungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen weist den überwiegenden Teil des Flurstücks 241 als Altstandort mit der Flächennummer 30330 aus. Hierbei handelt es sich um den ehemaligen Bereich einer Betriebstankstelle. Entsprechend der vorgesehenen baulichen Entwicklung der Stadtwerke Warendorf sind im gekennzeichneten Bereich die durch eine Fachfirma verfügte Erdtanks im Zuge der baulichen Maßnahme zu entsorgen. Aufgrund der früheren Nutzung könnten beim Ausbau der Erdtanks noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden. Von daher ist der Ausbau unter gutachterlicher Begleitung durchzuführen und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf mit einzubeziehen. Sollten dabei nachteilige Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind die zu treffenden Maßnahmen mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen. Durch Bedingungen im Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme abgeschlossen werden.

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

0-30° Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

GE	eingeschränktes Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1-1.4)
----	--

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

0,8	Grundflächenzahl als Obergrenze
1,6	Geschossflächenzahl als Obergrenze
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass
GH 9,0 m	maximale Höhe baulicher Anlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

BAUWEISE: BAUGRENZE

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

g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
	überbaubare Fläche

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 UND Abs. 6 BauGB)

	Öffentliche Verkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Art der Leitung:

W=Wasser

G=Gas

KV=Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Bezeichnung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung im und zum angrenzenden GE-Gebiet (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
	Von der Bebauung freizuhaltende Flächen hier: Sichtfelder an der Einmündung von Straßen (§ 9 Abs. Nr. 10 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten Versorger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
	Kennzeichnung des Bereiches zur Festsetzung von Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
	Kennzeichnung des Bereichs zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)

NACHTRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

57	Vorhandene Gebäude mit Angabe der Hausnummer
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
Flur 32	Flurnummer
1325	Flurstücksnummer

*Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluss vom 24.06.2009
siehe Roteintragungen

Übersichtsplan Maßstab 1:2500



STADT WARENDORF
Bebauungsplan
Nr. 2.32 / 2. Änderung

Für das Gewerbegebiet
"Am Hellegraben"
im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a BauGB
Stand Satzungsbeschluss

DEZ. III/ SG 61 Städtebau und Umwelt	Graphische Bearbeitung: Spittthöwer und Jungemann GmbH
Maßstab 1:500	August- Wessing- Damm 18 48231 Warendorf
Dezernatsleiter:	Sachgebietsleiter:

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 26.03.2009 aufgestellt worden. Der Beschluss ist am 03.04.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 03.04.2009

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 12.03.2009 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 12.03.2009

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2009 bis 18.05.2009 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 18.05.2009

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Kanup
Baudezernent

Dieser 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 24.06.2009 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 24.06.2009

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Walter
Bürgermeister