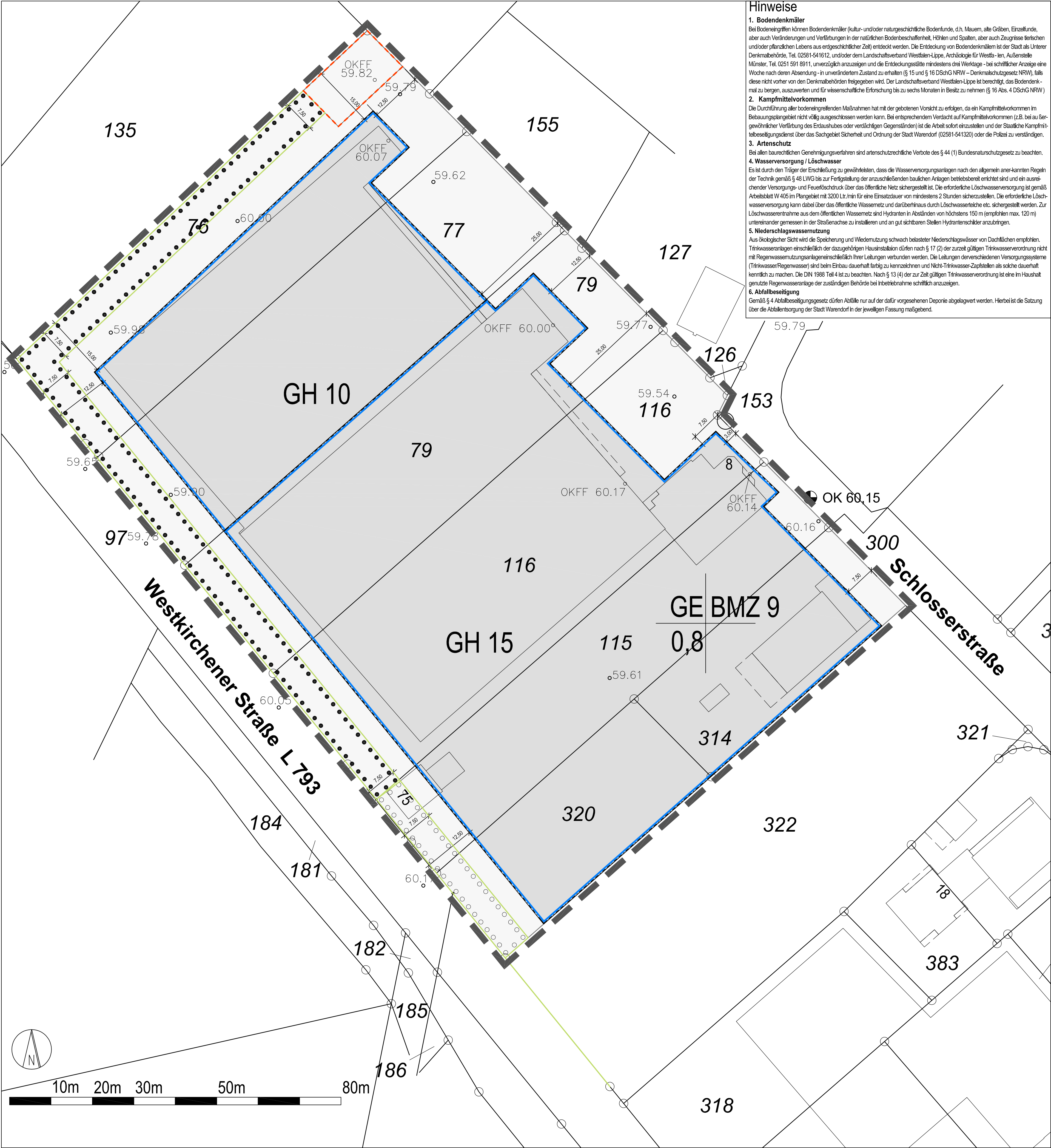


Bebauungsplan Nr. 3.14 "Schlosserstraße"



Hinweise

1. Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geologisch-archäologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde, Tel. 0251-541612, und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen-Lippe, Außenstelle Münster, Tel. 0251-5911911, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstelle mindestens drei Werktage - bei schriftlicher Anzeige eine Woche nach deren Abmeldung - in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW - Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

2. Kampfmittelvorkommen
Die Durchführung aller bodenangeleitender Maßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (z.B. bei au-ßergewöhnlicher Verfärbung des Erdrauhums oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Sachgebiet Sicherheit und Ordnung der Stadt Warendorf (02581-541320) oder die Polizei zu verständigen.

3. Artenschutz
Bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren sind artenschutzrechtliche Verbote des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

4. Wasserversorgung / Löschwasser
Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LfWG 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 3200 Ltr./min für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüberhinaus durch Löschwasserentnahme aus Gewässern (z.B. aus dem öffentlichen Wassernetz und Hydranten in Abständen von höchstens 150 m (empfohlen max. 120 m) untereinander gemessen in der Straßenecke zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.

5. Niederschlagswassernutzung
Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter Niederschlagswässer von Dachflächen 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 zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 (4) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

6. 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 jeweiligen Fassung maßgebend.

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)	
GE	Gewerbegebiet (siehe Textliche Festsetzung) (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 -18 BauNVO)	
0,8	Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
BMZ 9	max. Baumassenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
OK 60,15	Höhenbezugspunkt in Metern über Normalhöhennull hier: Oberkante Schlosserstraße
GH 15	max. Gebäudehöhe in Metern über Straßenniveau gemäß Bezugspunkt (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB, § 23 BauNVO)	
Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen hier: LKW-Carport (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 23 BauNVO)	
4. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)	
Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)	
Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)	
5. Sonstige Festsetzungen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)	

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit der BauNVO

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO)
Gliederung des Gewerbegebietes
Das Gewerbegebiet ist zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 1 (4) BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften entsprechend der Abstandsliste 2007 des Abstandslasses vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind hier Betriebe der Abstandsklassen I bis VI. Die Abstandsliste ist der Begründung des Bebauungsplanes als Anlage beigelegt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 (1) BauGB Betriebsarten und Anlagen der nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.
Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Gemäß § 1 (6) BauNVO werden im Gewerbegebiet alle Ausnahmen, die nach den §§ BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es handelt sich hier um betriebsgebundenes Wohnen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungslägen.
Einzelhandel / Annexhandel
Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffs "Gewerbebetriebe aller Art" gemäß § 1 (5) i.V.m. § 1 (9) BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können nach § 31 (1) BauGB Verkaufsstellen eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und § 18 BauNVO)
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 Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) von 15 m eingeschränkt wird. Sonderbauwerke wie Schornsteine, Kranbahnen, Siloanlagen können bis zu einer Höhe von max. 20 m zugelassen werden, sofern es sich um Einzelanlagen und nicht um eine Ansammlung gleichartiger Objekte handelt.
- Pflanz- und Erhaltungsgebot** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Die 7,50 m breite Sichtschutzbepflanzung ist auf einen Pflanz-Reihenabstand von 1 m x 1 m mit einheimisch bodenständigen Gehölzen zu verdichten bzw. neu anzulegen, wobei innerhalb des Pflanzstreifens eine Reihe von Laubbäumen mit dichter Krone, einer potenziellen Wuchshöhe von 15 bis 20 m und einem Abstand von 10 m bis 15 m untereinander anzuordnen ist. Der Pflanzstreifen ist dauerhaft zu erhalten; abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die Pflanzung hat bis zur Aufnahme der gewöhnlichen Nutzung zu erfolgen. Dies ist bei der Baugenehmigung als Auflage einzubringen. Die Bepflanzung darf eine Lücke für eine notwendige Feuerwehrzufahrt aufweisen. Sollte der Lkw-Carport im Norden abgängig sein, ist innerhalb der Fläche für Nebenanlagen die Sichtschutzpflanzung zu ergänzen.
- Niederschlagswasser** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist genutztes Niederschlagswasser.
- Ein- und Ausfahrtsverbot** (§ 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB)
Von der Westkirchener Straße aus sind Ein- und Ausfahrten zu den Betrieben unzulässig. Ausnahme bildet eine ggf. notwendige Feuerwehrzufahrt, die im Bebauungsplan Nr. 3.02/ 1. Änderung und Ergänzung festgesetzt ist.
- Lärm- und Sichtschutz** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Der Lkw-Carport ist zu den Grenzen in Norden und Osten hin geschlossen zu errichten.

Rechtsgrundlagen

- §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung v. 14.07.1994 (GV NRW S. 666/SGW NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- §§ 14 und 8-13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58 in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung).
- Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserrlass) RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3-8804.25: vom 06.06.2007

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan im Sinne des § 30 i. V. m. § 13a BauGB ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 29.09.2011 aufgestellt worden. Der Beschluss ist am 16.03.2012 öffentlich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt wird. Warendorf, den 16.03.2012 Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Knaup Baudezernent
Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3(2) BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 19.04.2012 öffentlich auszulegen. Warendorf, den 19.04.2012 Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Knaup Baudezernent
Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3(2) BauGB in der Zeit vom 30.04.2012. bis 31.05.2012 einschließlich öffentlich auszulegen. Warendorf, den 31.05.2012
Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Knaup Baudezernent
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 28.06.2012. als Satzung beschlossen worden. Die Begründung zum Bebauungsplan hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 28.06.2012
gez. Walter Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 03.08.2012 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214, 215 BauGB sowie § 4 (6) GO NRW wurde verwiesen. Der Bebauungsplan ist ab dem 03.08.2012 im Baudezernat der Stadt Warendorf und im Internet unter www.arendorf.de zu jedermanns Einsicht zugänglich. Warendorf, den 03.08.2012
Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Knaup Baudezernent

Bebauungsplan Nr. 3.14 "Schlosserstraße" Stadt Warendorf

Planzeichnung	Maßstab	Datum
	1:500	Planungsstand: 10.04.2012 Satzungsbeschluss geändert am: 14.6.2012



Planungsbüro gß Büro für umweltschützliche Raum- und Stadtplanung Wolfgang Künzle Dipl.-Ing. Stadtplaner ANNO Schloßstraße 6 44147 Dortmund Fax: 0231-819891 Fax: 0231-819891 info@g8-dortmund.de www.g8-dortmund.de	Bauherr: hauch Grundstücksgemeinschaft Schlosserstraße Schloßstraße 6 Postfach 2 48231 Warendorf Tel.: 02581-94590 Fax: 02581-945904	DEZ. III/ SG 61 Bauordnung und Stadtplanung Übersichtsplan ohne Maßstab Baudezernent: gez. Knaup
---	---	---