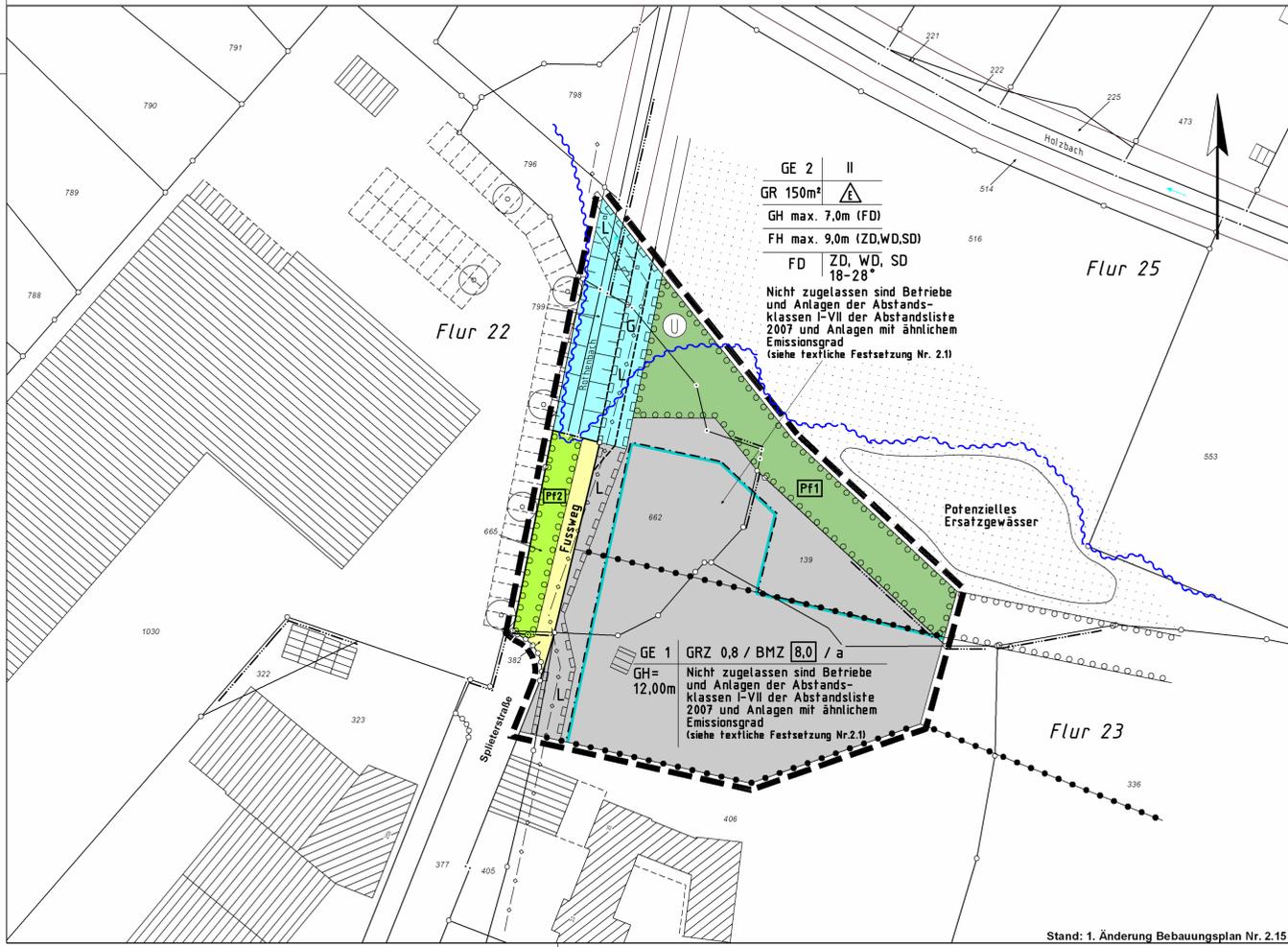




Stand: Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 2.15



Stand: 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 2.15

**PLANZEICHNERLÄUTERUNG**

**FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**GE 1** Gewerbegebiet, mit Bezeichnung des räumlichen Geltungsbereiches siehe textliche Festsetzungen Nr. 2

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

**II** Zahl der Vollgeschosse - ab Höchstmaß  
**GR 0,8** Grundflächenzahl  
**GR** max. Grundfläche  
**Q** Baumassenzahl  
**GH max. 7,0 m** maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 1  
**FH max. 9,0 m** maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

**E** Nur Einzelhäuser zulässig  
**a** abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3



**VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

**□** öffentliche Verkehrsfläche

**HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 13 und Abs. 6 BauGB**

**— · — · —** Abwasserleitung unterflur

**FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 und Abs. 6 BauGB**

**□** Wasserrfläche Rothenbach  
**□** Überschwemmungsgebiet

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

**□** Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4  
**Pf1** Pflanzstreifen innerhalb des Gewerbegebietes  
**Pf2** Pflanzstreifen innerhalb der Verkehrsfläche

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:  
**— | —** Leitungsrecht zugunsten des Abwasserbetriebes Warendorf  
**— | G** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
**— · —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
**— · — · —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

**NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**

**— · — · —** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung im Plangebiet des Bebauungsplanes 2.15  
**□** Böschung  
**□** Ersatzgewässer  
**—** Flurstücksgrenze  
**Flur 23** Flurnummer  
**662** Flurstücksnummer  
**□** Vorhandene Gebäude

**FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB**

**18° - 28°** Dachneigung  
**FD** Flachdach  
**ZD** Zelt Dach  
**WD** Walmdach  
**SD** Satteldach

**Textliche Festsetzungen**

- Gebäudehöhen**  
 Im Gewerbegebiet GE1 beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,00 m, im GE2 beträgt sie bei der Errichtung von Flachdächern 7,00 m, bei der Errichtung von Walm- und Zeltedächern 9,00 m. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB im Gewerbegebiet GE1 Sonderbauwerke, wie Schornsteine, Silos etc. bis zu einer Höhe von 20,00 m 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.
- Art der baulichen Nutzung**
  - Gliederung des Gewerbegebietes**  
 Das Gewerbegebiet wird zum Schutz der nördlich des Plangebietes liegenden Wohnbebauung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften entsprechend der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses 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 Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt.
  - Einzelhandel**  
 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können nach § 31 (1) BauGB Verkaufsstätten 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.
- Weitere Regelungen zur Zulässigkeit von Nutzungen**
  - Im Gewerbegebiet GE1 werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle Ausnahmen, die nach dem § 8 Abs. 3 BauNVO vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es handelt sich hierbei um das betriebsgebundene Wohnen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.

- 2.3.2** Im Gewerbegebiet GE2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Des Weiteren sind im GE2 gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Gewerbegebiet GE2 ist die in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführte betriebsgebundene Wohnnutzung ausnahmsweise zulässig, wenn es sich um eine einzige Wohnung innerhalb des Gebietes GE2 handelt und diese einem Betrieb zugeordnet ist, der noch keine entsprechende Wohnung aufweist. Auch muss die Wohnung dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
- 3. 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.
- 4. Pflanzgebot**  
 Die festgesetzten Pflanzstreifen sind mit einem Pflanz-/ Reihenabstand von 1 m x 1 m mit einheimischen bodenständigen Bäumen und Sträuchern anzulegen, wobei je maximal 100 m² Fläche ein Laubbaum mit dichter Krone und einer potenziellen Wuchshöhe von 15 bis 20 m zu pflanzen ist. Zu wählen sind Steileiche, Gemeiner Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Hasel, Pfaffenhut, Feldahorn, Hainbuche, Vogelkirsche, Hartriegel, Sandbirke, Eberesche, Faulbaum, Hundsrose, Silberweide, Erle sowie Frühe Traubenkirsche. Die Pflanzungen sind bis zur Aufnahme der Nutzung im Baugebiet vorzunehmen, zu pflegen und als Feldhecke dauerhaft zu erhalten. Um den Charakter einer dichten Feldhecke jederzeit zu gewährleisten, sind bei der Pflege nur einzelne Gehölze auf den Stock zu erhalten, wobei ein Abstand von 5,0m zwischen den Gehölzen nicht unterschritten werden darf. Dies ist im Falle des Pflanzstreifens Pf1 bei der Baugenehmigung als Auflage einzubringen. Im Bereich der Überlagerung des Pflanzstreifens Pf1 mit dem Überschwemmungsgebiet ist lediglich die Pflanzung von hochstämmigen Einzelbäumen zulässig.
- 5. Artenschutz**  
 Mindestens zwei Jahre vor Inanspruchnahme der im Plangebiet befindlichen Teichanlage ist ein mindestens 700 m² großes Ersatzgewässer mit lang ausgezogener Uferlinie und wechselnden Böschungsneigungen innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft im Norden des Plangebietes (Gemarkung Warendorf, Flur 23, Flurstück 516, siehe nachrichtlicher Planeintrag) anzulegen. Im Norden des Gewässers ist ein Gebüsch aus Straucharten anzulegen. Umlaufend um das Gewässer ist die Entwicklung eines Krautsaumes zu ermöglichen. Dieser soll mit Eichenspaltpfählen vom umliegenden Grünland abgegrenzt werden.
- 5.2** Die Rodung von Büschen und Bäumen im Plangebiet ist lediglich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28.02. des folgenden Jahres zulässig.
- 6. Niederschlagswasser**  
 Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in den Rothenbach oder Holzbach einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist genutztes Niederschlagswasser.

**Gestalterische Festsetzungen**

Die Anordnung von Dachgauben und Dacheinschnitten ist bei Zelt-, Sattel- und Walmdächern nicht zulässig.

**Textliche Hinweise**

- Schallschutz**  
 Es wird empfohlen, bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen die Anforderungen an das resultierende Schall-Dämmmaß der Außenbauteile bei nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen im Gebiet GE2 gemäß dem Lärmpegelbereich II sowie im Gebiet GE1 gemäß dem Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten.
- 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 dem 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 3200 Ltr./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 Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.
- Niederschlagswasserumsetzung**  
 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 Regenwasserumsetzungsanlagen 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 zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
- Bodendenkmalschutz**  
 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 Warendorf (Untere Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- 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.

- 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 bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
  - §§ 1 - 4 und § - 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.
  - § 86 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.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Warendorf, den 16.11.2012

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
**gez. Gantefort**  
 Sachgebietsleiter

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 06.12.2012 beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszuliegen. Warendorf, den 06.12.2012

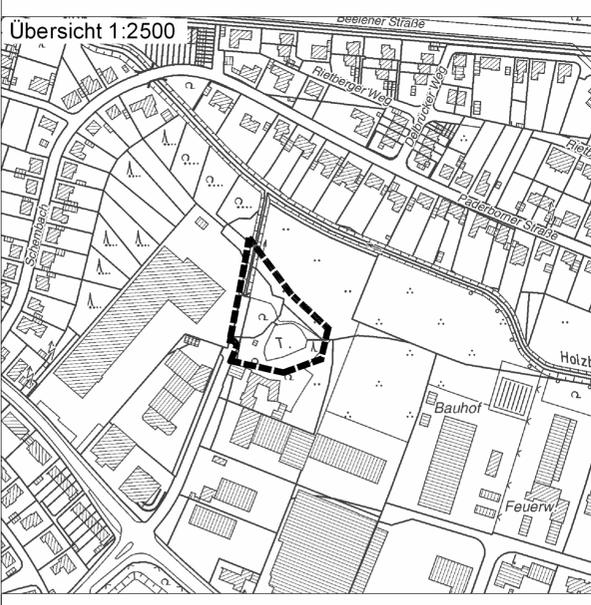
Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
**gez. Gantefort**  
 Sachgebietsleiter

Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2013 bis 13.02.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Warendorf, den 13.02.2013

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
**gez. Gantefort**  
 Sachgebietsleiter

Der Rat der Stadt hat am 02.05.2013 gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 02.05.2013

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
**gez. Gantefort**  
 Sachgebietsleiter



**STADT WARENDORF**  
 Bebauungsplan 2.15 / 1. Änderung für das "Gewerbegebiet nördlich Splieterstraße zwischen Schembach und Am Salzgraben" im Bereich des Betriebes Volmer

22.11.2012, geändert am 18.04.2013

DEZ. III/ 61 Bauordnung und Stadtplanung  
 Maßstab 1:500

Gezeichnet:  
 Stadt Warendorf  
 SG 61 Bauordnung und Stadtplanung  
 Freckenhorster Straße 43  
 48231 Warendorf

Sachgebietsleiter: **gez. Gantefort**