



Art der baulichen Nutzung

Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO für das Mischgebiet ausgeschlossen:

Erdgeschoss:

- Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungstätigkeiten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

Obergeschoss:

- Einzelhandels-, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)
- Sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungstätigkeiten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die maximalen Traufhöhen in der Planzeichnung festgelegt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellter Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Außenkante / Außenwand mit der Oberkante Sparren.

In den mit III gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen und einem weiteren Vollgeschoss als Staffelgeschoss i. S. des § 2 (5) BauO NW zu errichten. Dabei ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Außenwand im dritten Geschoss an der Gebäudelängsseite gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

3. Baulinie

Im Bereich der Bahnhofstraße darf die Baulinie auf einer Länge von insgesamt maximal 25 fmd durch Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m überbaut werden.

4. Stellplätze

Die in dem MI Gebiet nachzuweisenden Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen oder in dem zwischen der Bahnanlage und der Bahnhofstraße geplanten Parkdeck (Bebauungsplan 2.12 „Bahnhof Warendorf“) herzustellen bzw. öffentlich rechtlich zu sichern.

5. Ableitung des Niederschlagswassers

Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Ablenkung des Grundwasserpiegels (z. B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig. Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus Regenwasserkanälen- bzw. -entläufern bleibt hiervon unberührt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist eine Versickerung von Niederschlagswasser wegen Altlastenflächen ausgeschlossen.

6. Immissionsschutz

6.1. Lärmrecht

Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes in den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen der Einbau von schallgedämmten Lüftvorrichtungen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über die von der Lärmquelle abgewandte Fassade besteht.

Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schallminderwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen anzuzeigen.

LärmSchutzbereich 4
(ab ca. 35m südlich der B 64, Kreuzung August-Wessing-Damm / Wilhelmstraße bis ca. 25m in südliche Richtung)

Im LärmSchutzbereich 4 (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Westseiten (parallel zur Wilhelmstraße) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R=40 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Für die Westseiten (der Wilhelmstraße abgewandt) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R=35 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“.

LärmSchutzbereich 5
(Kreuzung Wilhelmstraße / Bahnhofstraße)

Im LärmSchutzbereich 5 (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (der Bahnhofstraße abgewandt) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R=40 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen.

Für die Südseiten (der Bahnhofstraße zugewandt) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R=35 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, für die parallel zur Wilhelmstraße und senkrecht zur Bahnhofstraße orientierten Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R=35 dB).

6.2. Schutz vor Bodenverunreinigungen

Für die Gebiete östlich und südlich des Polizeigebäudes mit der Signatur „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdender Stoffen belastet sind“ gilt, dass durchzuführende Erdbearbeiten unter gütlicher Begleitung und Dokumentation zu erfolgen haben.

Belasteter Boden ist separat auszukoffern und einer ordnungsmäßigen Entsorgung zuzuführen.

Die Maßnahmen sind im einzelnen vorher mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, abzustimmen.

Bei erforderlich werdenden Baugenehmigungsverfahren sind die Forderungen aus Auflagen in den Bauscheinen zu übernehmen.

7. Sonstige Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ und GFZ bestimmt. Sofern es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche und die Festsetzungen über die Geschosszahl, die Traufhöhe und Dachneigung eingeschränkt wird.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 86 BauO NW

Die Puhldischer sind so anzuordnen, dass die Firste der straßenbegleitenden Bebauung parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen, sowie der Fir der straßenbegleitenden Bebauung parallel zur westlichen Grundstücksgrenze verläuft.

geplante Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher räumlicher Geltungsbereiche

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung der 1. Änderung

	vorhandene Wohngebäude
	geplante Bebauung
	Flurstücksgrenze
203	Flurstücksnummer

ALTERTISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNE	
PD	Pultdach
12°	Dachneigung
	ansteigende Dachneigung

