



Planzeichenerklärung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** NUR WOHNHÄUSER ZULÄSSIG
ZULÄSSIG SIND:
1. WOHNGEBÄUDE
2. GESCHÄFTS- UND BÜROGEBÄUDE
3. LEBENSMITTEL-EINZELHANDELSBETRIEB (DISCOUNTER) MIT MAX. 700 QM VERKAUFSFLÄCHE NICHT ZULÄSSIG SIND EINZELHANDELSBETRIEBE, DIE OBERBEKLEIDUNG, WÄSCHE UND SONSTIGE TEXTILIEN, SCHUHE UND LEDEWAREN, SPIELWAREN UND SPORTARTIKEL, UHREN, SCHMUCK, OPTIK- UND FOTOARTIKEL, MUSIKALISCHALLPLATTEN, RADIOS, HIFI-GERÄTE, FERNSEHER UND CAR-HIFI, SCHREIBWAREN UND BÜCHER, DROGERIEARTIKEL UND ARZNEIMITTEL VERKAUFEN
- MI** NUR GARAGEN UND STELLPLÄTZE ZULÄSSIG
NUR STELLPLÄTZE ZULÄSSIG
FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GÄRTNERISCH ZU GESTALTENDE FREIFLÄCHE
- GA / ST** NUR GARAGEN UND STELLPLÄTZE ZULÄSSIG
NUR STELLPLÄTZE ZULÄSSIG
FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
GÄRTNERISCH ZU GESTALTENDE FREIFLÄCHE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
- 0,4** GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- 35°-50°** GESCHORFLÄCHENZAHL GFZ
- g** DACHNEIGUNG
- g** MAXIMALE FIRSHÖHE
- g** GESCHLOSSENE BAUWEISE
- 0** OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE, BAUWEISE

- BAUGRENZE**

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- GRENZEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
- MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
- BODENDECKUNG
- EINFAHRT
- AUSFAHRT

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- VORHANDENER LAUBBAUM
- GRENZE DES DENKMALSCHUTZES

ERGÄNZT I.T. RATS BESCHLUSS VOM 27.05.1998:
LEBENSMITTEL-EINZELHANDEL IST IM PLANGEBIET NUR BIS ZU EINER GESCHOSSFLÄCHE VON 1000 M² ZULÄSSIG, DIE ANORDNUNG EINES FACHGESCHÄFTES FÜR REISSPORTARTIKEL MIT EINER MAXIMALEN GESCHOSSFLÄCHE VON 350 M² IST IM PLANGEBIET ZULÄSSIG.

Textliche Festsetzungen

Für alle Zufahrten sowie die Einmündung der Planstraße zur K 51 sind die Sichtdreiecke gemäß RAS-K freizuhalten.

Im WA Gebiet sind Außenwobereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) nur im Lärmschatten der geplanten Bebauung anzuordnen, d.h. auf der Westseite.

Im MI Gebiet sind die östlichen Gebäudefronten, d.h. die Gebäudefronten mit Sichtbeziehung zur "Dr.-Rau-Allee", dem Lärmpegelbereich III der DIN 4109 zuzuordnen.

Hierfür gilt zur Erreichung des geforderten Innenschallpegels ein bewertetes Schalldämm-Maß (R_{w,ref}) von 35 dB für Außenbauteile. Die Einhaltung des geforderten Wertes ist bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen nachzuweisen. Für die Belüftung notwendige Fenster von Schlafräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer) sind entweder zur Südwest- bis Südostseite anzuordnen oder mit schalldämmten Lüftungöffnungen für den Lärmpegelbereich III zu versehen.

Im MI Gebiet wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht im gesamten Baugelbiet überschritten. Es werden an den der Dr.-Rau-Allee direkt zugewandten Hausseiten maximal 74/62 dB(A) erreicht. Im Plangebiet sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen in Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzählenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im MI - Bereich gilt ein Nachfahrverbot für Lieferverkehr von 22 - 6 Uhr.

Einstufungen:

- Südliches Gebäude
Süd- bis Südostseite: Lärmpegelbereich III (erf.R.w.res von 35 dB bzw. 30 dB für Büroräume)
Ostseite: Lärmpegelbereich V (erf.R.w.res von 50dB bzw. 45 dB für Büroräume)
Nord- bis Nordwestseite: Lärmpegelbereich II (erf.R.w.res von 30dB)
- Nördliches Gebäude:
Süd- bis Südostseite: Lärmpegelbereich IV (erf.R.w.res von 40 dB bzw. 35 dB für Büroräume)
Ostseite: Lärmpegelbereich V (erf.R.w.res von 45 dB bzw. 40 dB für Büroräume)
Nord- bis Nordwestseite: Lärmpegelbereich III (erf.R.w.res von 35 dB bzw. 30 dB für Büroräume)

Außenwobereiche (Gärten, Terrassen, Balkone) sind so anzuordnen, daß eine Abschirmung gegenüber der Dr.-Rau-Allee durch die geplante Bebauung eintritt.
Im WA - Gebiet sind außerhalb der GA/ST - Flächen nur an den Giebelseiten der Reihenhäuser Garagen zulässig.
Im MI - Gebiet sind Stellplätze nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

- EINZELHANDLINGSNUTZUNGEN MIT DEN ZENTRUMSTYPISCHEN UND INNENSTADTBILDENDEN SORTIMENTEN DER FOLGENDEN LISTE SIND IM PLANGEBIET AUSGESCHLOSSEN:
1. OBERBEKLEIDUNG, WÄSCHE UND SONSTIGE TEXTILIEN
 2. SCHUHE UND LEDEWAREN
 3. SPIELWAREN UND SPORTARTIKEL (MIT AUSNAHME SIEHE LINKS)
 4. UHREN, SCHMUCK, OPTIK UND FOTOARTIKEL
 5. MUSIKALISCH UND SCHALLPLATTEN
 6. RADIOS, HIFI - GERÄTE, FERNSEHGERÄTE UND CAR - HIFI
 7. SCHREIBWAREN UND BÜCHER
 8. DROGERIEARTIKEL UND ARZNEIMITTEL

FÜR DIE DURCH DIESE SATZUNG ERMÖGLICHTEN BAUVORHABEN IST DIE NACH BAU O NW MAXIMAL FORDERBARE ANZAHL VON STELLPLÄTZEN ODER MEHR EINZURICHTEN

ergänzt I.T. Ratsbeschl. vom 19.03.97

Textliche Festsetzungen

Das Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies gilt auch für öffentliche Verkehrsflächen.
Die bei einem Starkregen entstehende Abflussspitze (durchschnittlich dreimal jährlich) darf in die Kanalisation eingeleitet werden. Die Durchlässigkeit des gesättigten Untergrundes ist maximal mit 7-10⁻⁴ m/s anzusetzen.

Die Entnahme von Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, ist zulässig.

Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels, z.B. Kellerdrainagen, sind nicht zulässig. Die Entnahme von Brauchwasser bleibt unberührt.

Textliche Hinweise

Um den Verbrauch von Trinkwasser zu begrenzen wird dringend empfohlen unverschlussten Niederschlagswasser zu sammeln und zu nutzen.
Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nicht zulässig.

ANFERTIGUNGSVERMERKE

Dieser Plan wurde nach meinen/unsere Vorgaben und in meinem/unsere Auftrag angefertigt.

Warendorf,

Angefertigt:
Warendorf.

Vorhabenträger
Dipl.-Ing. R. Spithöver
Dipl.-Ing. E. Jungmann
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Der katastermäßige Bestand sowie die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt

Warendorf,

Dipl.-Ing. R. Spithöver
Dipl.-Ing. E. Jungmann
Öffentlich best. Vermessungsingenieur

Satzung der Stadt Warendorf über den Vorhaben - und Erschließungsplan Nr.1.11 für das Bauvorhaben " Westlich Dr.-Rau-Allee "

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) wird nach Beschlußfassung durch den Rat der Stadt Warendorf vom diese Satzung, bestehend aus dem Festsetzungsplan und den Projektplänen sowie der Begründung, erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Ausschuß für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf hat am die Einleitung dieses Satzungsverfahrens beschlossen.
Warendorf, 07.09.1995

Stadt Warendorf
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Der Entwurf des Vorhaben - und Erschließungsplans mit allen Bestandteilen und die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.1996, bis zum 19.04.1996 einschließlich dem § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-Maßnahmen öffentlich ausliegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 15.03.1996
Warendorf, 19.04.1996

Stadt Warendorf
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Der Vorhaben - und Erschließungsplan mit seinen Bestandteilen und die Begründung wurden am 27.05.1998 vom Rat der Stadt Warendorf als Satzung beschlossen.
Warendorf, 27.05.1998

Bürgermeister
Ratsmitglied
Schriftführer

Die Satzung mit dem Vorhaben - und Erschließungsplan mit seinen Bestandteilen und die Begründung ist der Bezirksregierung Münster mit Schreiben vom angezeigt worden.
Die Bezirksregierung Münster hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Münster.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den Vorhaben - und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.
Warendorf.

Stadt Warendorf
Der Stadtdirektor
Im Auftrag

Bestandteile der Satzung über den Vorhaben - und Erschließungsplan Nr. 1.11

Festsetzungsplan mit Begründung

Rechtsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW 1995 S.666)
 - Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S.622) unter entsprechender Anwendung des/der Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Art.1 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S.466)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art.3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planmaltz - Planzeichenerverordnung 1990 - (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
- mit den jeweils letztgültigen Änderungen

Maßstab	1 : 500	Plan-Nummer	1.11	27.01.1997
---------	---------	-------------	------	------------

Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1.11 " Westlich Dr.-Rau-Allee " Teil A: Festsetzungsplan

Stadt Warendorf

Geändert / Ergänz. am 19.3.1997 und 15.4.1998