

Lebensmittelmärkte	
SO/H3	I
max. GR 2290 qm	max. GF 2290 qm
g 0°-15°	

Märkte für Möbel sowie Bau- und Heimwerkerbedarf	
SO/H4	I
max. GR 5460 qm	max. GF 5460 qm
g 0°-15°	

Sport- und Restaurationsbetriebe	
SO/H5	I
max. GR 950 qm	max. GF 950 qm
g 0°-15°	

Baustoffhandel	
SO/H1	I
max. GR 710 qm	max. GF 710 qm
zzgl. max. GR überdachte Freiverkaufsfläche 1500 qm	
g 0°-15°	

KFZ-Werkstatt	
SO/H2	II
max. GR 1050 qm	max. GF 2100 qm
g 0°-15°	

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Im Sondergebiet für Handelsbetriebe mit Vorrang für nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie für Dienstleistungsbetriebe sind in den räumlich abgegrenzten Bereichen SO/H1 bis SO/H5 jeweils folgenden Nutzungen zulässig:  
 1.1 Im SO/H1: Baustoffhandelsbetriebe mit den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten:  
 - Bauelemente, Baustoffe  
 - Eisenwaren, Beschläge  
 - Farben, Lacke  
 - Fliesen  
 - Holz  
 - Maschinen und Werkzeuge  
 1.2 Im SO/H2: Kfz-Reparaturwerkstätten, die im betrieblichen Zusammenhang mit Handelsbetrieben für die im Folgenden aufgeführten nicht-zentrenrelevanten Kernsortimente stehen können:  
 - Kfz- und Motorradzubehör  
 - Fahrräder und Zubehör  
 - Maschinen und Werkzeuge  
 1.3 Im SO/H3: Nicht-großflächige Handelsbetriebe mit den Kernsortimenten:  
 - Nahrungsmittel (inkl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren etc.)  
 - Back- und Konditoreiwaren  
 - Metzgereiwaren  
 Ergänzung gemäß Ratsbeschluss vom 08.05.2008 mit einer jeweiligen Geschosfläche von maximal 1200 m² und einer jeweiligen Verkaufsfläche von maximal 800 m².  
 1.4 Im SO/H4:  
 1.4.1 Allgemein zulässig  
 Handelsbetriebe für Möbel sowie Bau- und Heimwerkerbedarf mit den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten:  
 - Möbel (inkl. Büro-, Bad- und Küchenmöbel)  
 - Antiquitäten  
 - Gartenmöbel und Polsterauflagen (#)  
 - Bodenbeläge (#), Teppiche (auch als Einzelware)  
 - Betten, Matratzen  
 - Bauelemente, Baustoffe (#)  
 - Eisenwaren, Beschläge (#)  
 - Elektroinstallationsmaterial  
 - Farben, Lacke (#)  
 - Fliesen (#)  
 - Holz  
 - Gartenbedarf und Gartengeräte (#)  
 - Pflanzen und Sämereien (#)  
 - Kerne und Kacheln (#)  
 - Kfz- und Motorradzubehör (#)  
 - Maschinen und Werkzeuge (#)  
 - Rolläden und Markisen (#)  
 - Sanitärbedarf (#)  
 - Tapeten (#)  
 - Sonstige baumarktspezifische Waren (#)  
 1.4.1.2 Ein einziger Handelsbetrieb mit den unter 1.4.1.1 genannten Kernsortimenten sowie den folgenden ebenfalls nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten:  
 - Elektrogeräte (weiße Ware)  
 - Camping- und Outdoorartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)  
 - Fahrräder und Zubehör  
 - Brennstoffe, Mineralölzeugnisse  
 - Sportgeräte  
 - Waffen, Angler- und Jagdbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)  
 - Zoologischer Bedarf  
 - Erotikartikel  
 Die zulässige maximale Geschosfläche dieses Handelsbetriebes beträgt 790 m².  
 Für 1.4.1.1 und 1.4.1.2 gilt, dass die Verkaufsfläche der mit (#) gekennzeichneten Sortimente eine Gesamtgröße von 3.800 m² im SO/H4 nicht überschreiten darf.  
 1.4.2 Ausnahmsweise zulässig:  
 Ein einziger Drogeriemarkt mit einer Geschosfläche von maximal 700 m², einer Verkaufsfläche von maximal 500 m² und folgenden Kernsortimenten:  
 - Körperpflegeartikel  
 - Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel  
 1.5 Im SO/H5: Anlagen für sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften  
 2. Randsortimente  
 2.1 Die Verkaufsfläche von zentren- und natversorgungsrelevanten Randsortimenten, die in engem funktionalen Zusammenhang mit den Kernsortimenten des jeweiligen Betriebes stehen müssen, darf 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes nicht überschreiten.  
 Ausnahmen:  
 2.2.1 Die Randsortimente des Drogeriemarktes beschränken sich auf:  
 - Parfümerieartikel  
 - Freiverkäufliche Apothekenwaren  
 - Haushaltswaren  
 - Fotentwicklung  
 2.2.2 Im Falle des Baustoffhandels im Bereich SO/H1 ist bei der Berechnung der maximal zulässigen Fläche für Randsortimente die überdachte und nicht überdachte Verkaufsfläche nicht mitzurechnen.  
 3. Gebäudehöhen  
 Im Sondergebiet für Handels- und Dienstleistungsbetriebe SO/H beträgt die maximale Gebäudehöhe 5,50 m über überkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG). Ausnahme: In den Teilbereichen SO/H1 und SO/H2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 9,00 m über OK FFB EG. Dies gilt auch für die Überdachung des Freiverkaufs in SO/H1.  
 4. Überbaubare Flächen  
 Im Bereich „SO/H1 ÜBERDACHUNG“ ist lediglich eine Überdachung von Lager- und Freiverkaufsflächen zulässig. Hierbei ist die Nord- und Ostseite des Anbaus von Wandelementen freizuhalten.

**5. Pflanzungen**

- Für jeweils 12 Stellplätze ist ein mindestens mittelkröniger, hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum unmittelbar auf den Stellplatzflächen zu pflanzen. Hierbei ist eine Abmischung mit der Warendorfer Energieversorgung GmbH (Gas) sowie dem städtischen Baubetrieb vorzunehmen.  
 Bei neu anzulegenden Stellplätzen ist die Bepflanzung in der der Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode einzubringen. Bei bestehenden Stellplätzen ist die Begrünung in der dem Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.  
 Entlang des Münsterweges sind gemäß Planeintrag großkrönige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
- Ein- und Ausfahrten
- Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes an die umliegenden Verkehrsflächen erfolgt über die festgesetzten Ein- und Ausfahrten. Für alle übrigen Bereiche besteht Ein- und Ausfahrtsverbot.
- Die mit (1) gekennzeichnete Ein- und Ausfahrtsmöglichkeit gilt für die Anlieferung, das Betriebspersonal sowie für den Kunden- und Besucherverkehr in der Tagzeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr. Für Kunden und Besucher in der Nachtzeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist die Ein- und Ausfahrt durch eine bauliche Anlage zu schließen.
- Die mit (2) gekennzeichneten Ein- und Ausfahrtsmöglichkeiten gelten nur für den Anlieferverkehr. Für Kunden, Personal und Besucher ist die Durchfahrt durch eine bauliche Anlage zu schließen.
- Freizuhaltende Sichtfelder  
 Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden. Die Anordnung von Stellplätzen ist unzulässig.
- Bodenschutz: Altstandort  
 Im Bereich der als Altstandort festgesetzten Fläche sind bei der Aufnahme der Oberflächenversiegelung, der Durchführung von Erdbarbeiten oder bei Baumaßnahmen im Bereich der Abscheideranlage oder des Zapfsäulenstandortes die erforderlichen Maßnahmen vorher mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen. Der Ausbau des Abscheiders und des Schlamfangs sowie des Schlammsaugers ausserhalb der Bodenverunreinigungen haben dann unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.
- Sonstiges  
 9.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundfläche und Geschosfläche bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen zur Geschoszahl, Gebäudehöhe und Dachneigung eingeschränkt wird.  
 9.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 23.500 m² überschritten werden, soweit sie nicht durch die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote eingeschränkt wird.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

- Dachneigung  
 Dachneigung 0°-15°
- Werbeanlagen  
 2.1 An der Nordfassade des Handels- und Dienstleistungskomplexes sowie im Bereich nördlich der überbaubaren Fläche sind großflächige Werbeanlagen, Fahnenmaste sowie Leuchtreklame nicht zulässig.  
 2.2 Im Bereich des Baukörpers, der den Wohngebäuden Zurstraße 2 und 2a sowie Bettebrink 1 gegenüberliegt, sind zum Münsterweg orientierten Fensterflächen Abklebungen zu Werbe- und sonstigen Zwecken nur bis zu einer Größe von 20 % der jeweiligen Fensterfläche zulässig. Nicht großflächige, zum Münsterweg orientierte Werbeanlagen sind hier bis zu 7 % der Fassadenfläche zulässig, wobei etwaige Fensterabklebungen mitzurechnen sind.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Bodenschutz  
 In einer ca. 10 m tiefen Zone unmittelbar nördlich des Hauptbaukörpers von SO/H1 ist bei Erdarbeiten mit dem Anfall von Kieselmaterial zu rechnen. Dies ist nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf getrennt auszukoffern und separat zu entsorgen.
- Kampfmittelbeseitigung  
 Weist bei Durchführung von Baumaßnahmen der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfürtung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die städtische Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**Nutzungsschablone**

Nutzungsart	Geschosshöhe	maximale Grundfläche	maximale Geschosfläche	Bauweise
SO/H				Sondergebiet für Handelsbetriebe mit Vorrang für nicht-zentrenrelevante Sortimente sowie für Dienstleistungsbetriebe
SO/H1				Sondergebiet mit Bezeichnung des räumlichen Teilbereiches

**Maß der baulichen Nutzung**

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
max. GR 10.750	maximale Grundfläche
max. GF 11.750	maximale Geschosfläche

**Baugrenze, Bauweise**

Baugrenze	überbaubare Fläche
überbaubare Fläche	überbaubare Fläche: Überdachung Freiverkauf für SO/H1 (siehe auch textliche Festsetzung Nr.4) geschlossene Bauweise

**Verkehrsflächen**

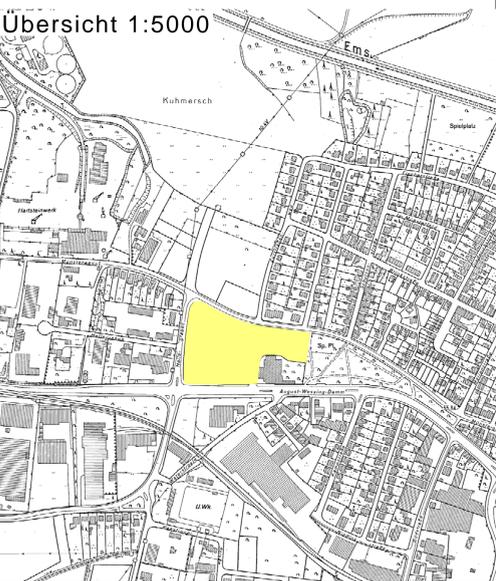
g	Öffentliche Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsflächen	Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche
ST	Umgrünung von Flächen für Stellplätze
Freizuhaltendes Sichtfeld	Freizuhaltendes Sichtfeld (siehe auch textliche Festsetzung Nr. 7)
Ein- und Ausfahrt	Ein- und Ausfahrt
Mit spezieller Regelung	Mit spezieller Regelung (siehe auch textliche Festsetzung Nr.6)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Erhaltungsgebot für Bäume
	Pflanzgebot für Bäume
	Erhaltungsgebot für Sträucher
	private Versorgungsfläche
	Elektrizität
	Umgrünung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet ist: Altstandort (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
	Umgrünung Freiverkaufsfläche SO/H 1
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Nutzungsabgrenzung innerhalb SO/H1
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.2.07 / 1. Änderung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr.2.07

**NACHRICHTLICHE ENTRAGUNGEN**

Nutzungsart als Schwarz	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Hauptgebäude
	vorhandene Nebengebäude
	vorhandener Stellplatz
	vorhandene 10 KV-Versorgungsleitung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	Flurstücksnummer
	vorhandener Baum



**STADT WARENDORF**  
 Bebauungsplan Nr. 2.07  
 1. Änderung

**"Sondergebiet östlich des Hellegrabens"**  
 vom 09.07.2007,  
 geändert am 29.11.2007  
 und 13.03.2008

DEZ. III/ SG 61 Bauordnung und Stadtplanung	Graphische Bearbeitung: Spithöver und Jungemann GmbH
Maßstab 1:500	August-Wessing-Damm 18 48231 Warendorf
Dezernatsleiter:	Sachgebietsleiter:
gez. Knaup Knaup	gez. Stuke Stuke

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 14.06.2007 aufgestellt worden.  Der Beschluß ist am 13.07.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.  Warendorf, den 13.07.2007  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 29.11.2007 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.  Warendorf, den 29.11.2007  Der Bürgermeister im Auftrag  gez. Knaup Baudezernent	Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2007 bis 30.01.2008 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausliegen.  Warendorf, den 30.01.2008  Der Bürgermeister im Auftrag  gez. Knaup Baudezernent	Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen erneut öffentlich auszulegen.  Warendorf, den 13.03.2008  Der Bürgermeister im Auftrag  gez. Knaup Baudezernent	Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.03.2008 bis 11.04.2008 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen erneut öffentlich auszulegen.  Warendorf, den 11.04.2008  Der Bürgermeister im Auftrag  gez. Knaup Baudezernent	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauGB (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 08.05.2008 als Satzungsbeschluss mit dem 01.08.2008 zu jedermanns Einsicht ausgesetzt. 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 08.05.2008  Der Bürgermeister im Auftrag  gez. Knaup Baudezernent	Dieser Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 01.08.2008 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 01.08.2008 zu jedermanns Einsicht ausgesetzt. 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 01.08.2008  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; SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung. 2. §§ 1 - 4 und 8 - 13 a 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. Planzonenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
---	---	--	--	--	--	---	---