STADT WARENDORF:
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.30
"Werksgelände Brinkhaus in Freckenhorst"

Maßstab 1: 500

0,0 5 10 25 50

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung gemäß § 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Erneute Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 214 BauGB
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 30.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 15.07.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Warendorf, den 10.02.2014 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Städt. Baudirektor	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.08.2005 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.07.2005 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt. Warendorf, den 10.02.2014 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Städt. Baudirektor	Der Umwelt, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 24.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.08.2008 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 16.06.2008 bis 18.07.2008 öffentlich ausgelegen. Warendorf, den 10.02.2014 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Städt. Baudirektor	Dieser Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am 06.11.2008 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 10.02.2014 im Auftrage des Rates der Stadt *gez. Walter* Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 21.02.2014 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Dieser Bebauungsplan tritt mit erfolgter Bekanntmachung gemäß § 214 (4) BauGB rückwirkend zum 05.12.2008 in Kraft. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen. Warendorf, den 21.02.2014 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Städt. Baudirektor

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, in der z. Zt. geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der z. Zt. geltenden Fassung
Planzeichenverordnung (PlanV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der z. Zt. geltenden Fassung
Landesbauordnung (BauO NRW): § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung in der z. Zt. geltenden Fassung
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z. Zt. geltenden Fassung

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

WA
WA
2 Wo / 3 Wo

SO
EZH-Nahversorgung

GRZ 0,6

II

FHmax ... m
THmax ... m

FH 8,50 m
TH 4,20 m

o

St

SD 38°- 45°
SD, PD 12°- 22°
SD 18°- 24°

Gelände ≥ 58,20 ü.NN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), siehe Text D.1.1 (Teilflächen WA1-WA2 nach Nutzungsmaßen und Lage gegliedert);

Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier 2 oder 3 Wohnungen je Wohngebäude, siehe Text D.1.2

Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11(2, 3) BauNVO, hier: Nahversorgungsstandort mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit maximal 1.950 m² Verkaufsfläche (VK) unter Zuordnung zulässiger Betriebe in Baufeldern wie folgt:
Baufeld 1: Lebensmittelmarkt/-discounter einschließlich Backshop mit max. 850 m² VK,
Baufeld 2: Sonstige Einzelhandelsshops, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe mit zusammen max. 1.100 m² Gesamt-VK, max. zulässige Größe einer selbstständigen Betriebseinheit 500 m².

Detailregelungen: siehe Text D.1.3

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO), hier z.B. 0,6

Zahl der Vollgeschosse Z als Höchstzahl (§ 20 BauNVO), hier z.B. 2

Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO), zur Definition der Bezugshöhe siehe Text D.2.2, hier:
- WA: maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First / Dachaufbau)
- WA: maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut)
- SOEZH: zwingende Firsthöhe (Toleranz +/- 10 cm)
- SOEZH: zwingende Traufhöhe (Toleranz +/- 10 cm)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Bauweise (§ 22 BauNVO), hier offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO =
- durch *Baulinien* oder
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

SOEZH, nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Ausschluss von Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen etc. (§ 23(5) BauNVO), Detailregelungen: siehe Text D.2.3

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Öffentliche Parkfläche
- Fuß-/Radweg

Anschluss an Verkehrsflächen:
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt für Kfz, Zugänge für Fußgänger und Radfahrer sind zulässig sowie
- Ein- und Ausfahrtbereiche im SO-Gebiet

5. Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung (§ 9(1) Nr.12, 13, 14 BauGB):

Standort für Trafostation (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

Stromkabel (ttw. zu verlegen) mit Leitungsrecht zugunsten der RWE und Gasleitung der RWE (§ 9(1) Nr. 13, 21 BauGB)

Standort für Wertstoffsammelcontainer (§ 9(1) Nr. 14 BauGB)

Fläche für Regenwasserrückhaltung

6. Grünflächen (§ 9(1) Nr.15 BauGB):

Öffentliche Grünflächen:
- Verkehrsbegleitgrün
- Unterhaltungsstreifen am Brüggenbach, auch befahrbar zwecks Gewässerunterhaltung

7. Fläche für die Wasserwirtschaft etc. (§ 9(1) Nr. 16 BauGB) und Überschwemmungsgebiet HQ 100 (nachrichtliche Übernahme)

Brüggenbach, Teilfläche bis zur südlichen Flurstücksgrenze der Flurstücke 108, 102 (Bachmitte) mit nördlichem Böschungsbereich

Nachrichtlich: Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Brüggenbachs

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB

Schallschutzmaßnahmen im SOEZH, siehe Text D.4:
- Hauptgebäude im Norden und im Westen: jeweils zusammenhängende Rückwand als Schallschutzriegel.
- Lkw-Anlieferung im Südwesten (Discounter): Abschirmung durch Baukörper.

Schallschutzmaßnahmen im WA, siehe Text D.4:
- private Lärmschutzwand: Höhe mindestens 2,0 m über der nördlich angrenzenden künftigen Grundstücksfreifläche im WA.

9. Anpflanzungen, Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzung von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a BauGB), siehe Text D.5
- Anpflanzung und fachgerechte Pflege standortheimischer Bäume

10. Sonstige Planzeichen gemäß § 9 BauGB

Fläche für Stellplatzanlagen im SOEZH (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe D.3.1

freizuhaltende Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe D. 3.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder zwischen Teilbereichen mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen

Maßangaben in Meter

Höhenlage des Baugeländes im WA als Mindesthöhe: 58,20 m ü.NN

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in Plankarte bzw. Nutzungsschablone:
- Sattel- oder Krüppelwalmdach mit 38°-45° Dachneigung (WA2)
- Satteldach oder Pultdach mit 12°-22° Dachneigung (alt. im WA1)
- Satteldach mit 18°- 24° Dachneigung (SOEZH)

12. Kennzeichnung gemäß § 9(5) BauGB und Hinweise

Hinweis auf allgemeine Schallvorbelastungen auf den südlichen Baugrundstücken im WA (siehe Hinweis F.1).

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flur 10

107

58,60

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Flurgrenze mit Flurnummer

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer

Eingemessene Böschung des Brüggenbaches (Verm.Ing. Düffel + Quatmann, Münster) sowie

Eingemessene Einzelbäume an der östlichen Industriestraße

Geplante Geschäftsgebäude für Discounter und Shops und mögliche Gliederung der Stellplatzanlagen gemäß Lageplan des Architekturbüros Meyer, Telgte, Stand: April 2008

58,60 vorliegende Höhenpunkte und Kanaldeckel in Meter über NN

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1ff BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Allgemeines Wohngebiet mit Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB): Zulässig sind je Wohngebäude im WA1 maximal 3 Wohnungen und im WA2 maximal 2 Wohnungen bzw. jeweils maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte/Reihenhauseinheit. Bei Doppelhaushälften/Reihenhauseinheiten kann als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB eine 2. Wohnung zugelassen werden, wenn die Wohnfläche max. 50% der Wohnfläche der Hauptwohnung beträgt

1.3 Sondergebiet SO für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11(2, 3) BauNVO:

1.3.1 Das **Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung** (SOEZH) mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von 1.950 m² dient der Unterbringung eines großflächigen Nahversorgungsmarktes / Discounters sowie von begleitenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.

1.3.2 Folgende **Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe** mit der jeweils angegebenen zulässigen Verkaufsfläche (VK) sind zulässig:

Baufeld 1: Lebensmittelmarkt/-discounter einschließlich Backshop, maximal zulässige Verkaufsfläche 850 m² VK: das zulässige Sortiment umfasst als Kernsortiment FOOD (*Lebensmittel*, in diesem Rahmen angebotene *Getränke, Drogerieartikel*) sowie branchenübliche Rand-/Nebensortimente NON FOOD. Von der zulässigen Gesamt-VK von 850 m² sind maximal 100 m² VK für NON FOOD mit branchenüblichen Rand-/Nebensortimenten und als Aktionsfläche zulässig.

Baufeld 2: Einzelhandel in sonstigen Branchen (einschl. Lebensmittel) sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Metzger, Bäcker, Imbiss/Gastronomie, Lotto/Toto/Zeitschriften, Reinigung, Schuh-/Schlüsseldienst, Apotheke) mit zusammen maximal 1.100 m² Gesamt-VK. Die zulässige Größe einer selbstständigen Betriebseinheit beträgt maximal 500 m².
Unzulässig sind Videotheken, Sexshops und Erotik-Fachhandel sowie Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.) und sonstige Vergnügungsstätten jeglicher Art.

Definition *Verkaufsfläche*: Als *Verkaufsfläche VK* gilt jeweils die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und der sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind.

1.3.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden: Im Sinne von § 13 BauNVO sind im SOEZH Räume für freie Berufe (Praxen, Büros etc.) zulässig.

1.3.4 Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit den auf dem Grundstück ansässigen Betrieben gemäß 1.3.1-1.3.3 zulässig (Werbung an der Stätte der Leistung). Eigenständige, als gewerbliche Anlagen betriebene Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)

2.1 SOEZH, Grundflächenzahl GRZ 0,6 zzgl. Anrechnung der St-Anlagen, Zufahrten etc. im Sinne des § 19(4) BauNVO: Die zulässige Gesamt-GRZ von maximal 0,8 (= „Kappungsgrenze") darf durch Stellplätze und Fußwege bis zu einer Grundfläche als GRZ-Gesamtsumme von 0,9 überschritten werden.

2.2 WA und SOEZH, Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):

a) Bezugshöhe WA: Endausbauhöhe Oberkante Gehweg oder Fahrbahn (bei Mischflächen) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze eines Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite.

b) Bezugshöhe SOEZH: 30 cm über Höhenpunkt A als Endausbauhöhe des Fußweges an der Industriestraße im Bereich der geplanten Hauptzufahrt zur St-Anlage.

2.3 SOEZH, nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23(5) BauNVO):
In den durch Punktraster gekennzeichneten Randstreifen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen einschließlich Fahnen gemäß §§ 12(6), 14(1) BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Einfriedungen, Hinweisschilder auf Ein-/Ausfahrten und ggf. zulässige private Anlagen für die Regenrückhaltung.

3. Anschluss an Verkehrsflächen, Stellplatzanlagen etc. (§ 9(1) Nr. 4, 11 BauGB etc)

3.1 SOEZH, Stellplätze für Pkw: Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Stellplatzfläche zulässig.

3.2 WA, SOEZH, Sichtfelder: Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 bis 2,5 m über Fahrbahn von Sichtbehinderungen ständig freizuhalten; hochstämmige Einzelbäume können als Ausnahme ggf. zugelassen werden, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden (§ 9(1) Nr. 10 BauGB).

3.3 WA: Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) müssen gemäß § 23(5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich angeordnete Anlagen müssen mindestens 1 m Abstand von der Straßenbegrenzungslinie wahren, der nach § 9(1)25 BauGB mit standortheimischen Gehölzen als Hecke der Arten Rotbuche, Hainbuche, Liguster oder Feldahorn oder mit einer Fassadenbegrünung dauerhaft zu bepflanzen ist.

4. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Schallschutz (§ 9(1) Nr. 24 BauGB

4.1 SOEZH, Schallschutzmaßnahmen: Hauptgebäude im Norden und im Westen sowie Lkw-Anlieferung im Südwesten (Discounter): jeweils zusammenhängende Rückwand entlang der gekennzeichneten Baulinie/Baugrenze als Schallschutzriegel (ausgenommen ist nur der Abschnitt der Baugrenze im Nordwesten mit dem Eintrag *geplanter Fußweg*).
Als Ausnahme kann nach § 31(1) BauGB im Nordwesten in dem durch Schraffur gekennzeichneten Bereich ein Zurücktreten von Gebäudeabschnitten von den Baulinien um bis zu 10 m zugelassen werden, wenn die schalltechnischen Schutzanforderungen nach gutachterlicher Prüfung gewährleistet bleiben.

4.2 WA, Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm: Errichtung einer Lärmschutzwand gemäß Plankarte, Höhe mindestens 2,0 m über der nördlich angrenzenden WA-Grundstücksfreifläche, notwendiges Schalldämm-Maß R´w ≥ 20 dB.

Grundlage: Schalltechnisches Gutachten Nr. 05-086-G04, Ingenieurbüro Prof. Dr. Beckenbauer, Bielefeld, Stand Fortschreibung 29.04.2008.

5. Anpflanzungen und Bindungen für Pflanzungen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

5.1 SOEZH, Anpflanzung und Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25a/b BauGB): Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt **standortheimischer Bäume mit einheitlicher Artenwahl** gemäß Planeintrag: Stammumfang mindestens 20-25 cm; Ausfälle und natürliche Abgänge sind entsprechend zu ersetzen.

6. Behandlung von Regenwasser (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG)

6.1 Niederschlagswasser, das von Dachflächen und von befestigten Flächen abfließt, ist in die öffentliche Regenkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist genutztes Regenwasser und Niederschlagswasser von schmalen Wegen, soweit dieses über unmittelbar angrenzende größere Grünflächen versickert.

E. Baugestaltung gemäß § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. SOEZH, Gestaltungsvorgaben gemäß § 86(1) Nr. 1, 4, 5 BauO:

1.1 SOEZH, Gestaltung baulicher Anlagen und Gestaltung von Werbeanlagen:

a) Fassadengestaltung und -gliederung:
- Die Außenmauern der baulichen Anlagen sind in rotem bis braunem oder ockerfarbenem Verblendmauerwerk in Kombination mit Putzflächen (z.B. für untergeordnete Bauteile) auszuführen. Abweichungen können bei einem abgestimmten architektonischen Gesamtkonzept zugelassen werden.
- Die Außenfassaden der Handels-/Gewerbebauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Versätze, Glasbänder, dauerhafte Fassadenbegrünung, Farb- oder Materialwechsel.
- Fensterrahmen sind in Material und Farbgebung, hier in weiß oder schwarz oder in deren Mischfarben (grau), an allen Baukörpern im SO einheitlich auszuführen und dauerhaft einheitlich beizubehalten.

b) Dachgestaltung der Hauptbaukörper: Satteldach mit einer Dachneigung von 18°-24°, im Nordwesten sind in dem untergeordneten Bauteil parallel zu dem südlich gelegenen Hauptbaukörper (ttw. schraffiert gemäß Festsetzung D.4.1) auch steilere Dachneigungen zulässig. Bei Nebendächern, untergeordneten Bauteilen, Nebengebäuden etc. sind auch andere Dachneigungen zulässig. Für die Dacheindeckung sind glänzende Materialien unzulässig.

c) Werbeanlagen:
- Die Länge der Werbeanlagen an Gebäuden darf je Gebäudeseite, auch als Summe aller Einzelanlagen, maximal 30 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen. Von Gebäudeecken müssen Werbeanlagen einen Abstand von mind. 2,0 m einhalten.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Gebäudetraufe auf den geneigten Dachflächen eines Bauteiles unzulässig (gilt somit nicht für Giebelseiten und Nebengiebelfassaden), Überschreitungen der Firstlinie durch Werbeanlagen sind grundsätzlich unzulässig.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen maximal eine Gesamthöhe von 7 m über Betriebsgelände erreichen (gemessen am Standort der Werbeanlage).
- Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.

1.2 SOEZH, Einfriedungen: Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur als Kombination aus standortheimischen Laubgehölzen/Hecken und Mauerabschnitten bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Der Abstand von Mauern zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

2. WA, Gestaltungsvorgaben gemäß § 86(1) Nr. 1, 4, 5 BauO:

2.1 Dachgestaltung im WA:

a) Dachformen/-neigungen der Hauptbaukörper: siehe Plankarte.

b) Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte (Loggien): Dachaufbauten sind erst ab 38° Dachneigung zulässig. Alle über der Traufe angeordneten Bauteile dürfen in ihrer Gesamtlänge 40 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten, gemessen in der breitesten Ausdehnung der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet.
Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten. Die Firstoberkante von Nebendächern muss mind. 75 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen. Dachaufbauten sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.

c) Als **Dacheindeckung** sind für Hauptdächer über 22° Neigung Tonziegel oder Betondachsteine in roten bis braunen Farben oder in der Farbpalette von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jedoch allgemein ausdrücklich zulässig. Bei Pultdächern, untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

2.2 WA, gestalterische Einheit: Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Gebäudehöhe (Sockel, Traufe, Firsthöhe) und einheitlicher Dachform, -neigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung jeweils gleich zu gestalten. Versätze zwischen den einzelnen Teileinheiten sind bis zu 3 m zulässig.
Abweichungen können jeweils bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2.3 WA, Einfriedungen: Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur heckenartige Einfriedungen mit standortheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Verkehrsfläche zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:

In Zweifelsfällen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können geahndet werden.

F. Hinweise zur Beachtung

1. Hinweis auf Einwirkungen in der südöstlichen Baueile (Vorbelastung): Die gekennzeichneten südlichen Baugrundstücke im WA unterliegen Schalleinwirkungen von den südlich anschließenden Betriebsflächen der SB-Märkte (= Lärmvorbelastung), die aber nach Durchführung der Schallschutzmaßnahmen gemäß Schallgutachten allgemein wohnverträglich im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO sind (siehe Begründung). Es besteht jedoch allgemein in dieser Innerortslage kein Anspruch auf Wohnruhe wie in einem Wohngebiet „auf der grünen Wiese", zeitweise Schalleinwirkungen durch Einzelereignisse sind im gesetzlich zulässigen Rahmen möglich.

2. Altlasten, Kampfmittel: Für das Firmengelände Brinkhaus wurde eine Erstbewertung zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 31.05.2005). Ebenso wurde ein Gutachten zur Abbruchkonzeption vorgelegt (Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, 13.06.2005). Danach ist die geplante Folgenutzung des Geländes grundsätzlich nach sachgerechtem Abbruch und nachgewiesener Teilsanierung möglich.
Bei späteren Erdarbeiten ist weiterhin grundsätzlich auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen und ist der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

3. Bodendenkmale: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

4. Ökologische Belange: Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen (Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung etc.). Zur Bepflanzung der Grundstücke sind möglichst standortheimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden.

5. Entwässerung: Die Entwässerung im Ortsteil Freckenhorst der Stadt Warendorf erfolgt nach dem im Mai 1988 datierten Planentwurf, aufgestellt vom Ingenieurbüro Pruss-Kissner, Lippstadt. Der Entwurf ist vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster am 15.04.1991 geprüft und vom Regierungspräsidenten Münster am 12.07.1991 mit Aktenzeichen: 54.2-4.5.1-8.13.2-gen.-Nr. 1313- nach § 58 LWG genehmigt worden. Erforderliche Nachtragsentwürfe werden seitens des Entsorgungsbetriebes der Stadt Warendorf erstellt.
Es ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.
Niederschlagswasser kann aufgrund der Bodenverhältnisse (tonige Schluffböden) nicht im Plangebiet versickert oder verrieselt werden. Versickerungen dürfen daher nicht erfolgen, um ein Aufweichen des Baugrundes zu vermeiden. Nach § 51a LWG erfolgt eine zentrale Rückhaltung des Regenwassers in Höhe der geplanten Brücke am Brüggenbach und eine gedrosselte Einleitung in den Brüggenbach.

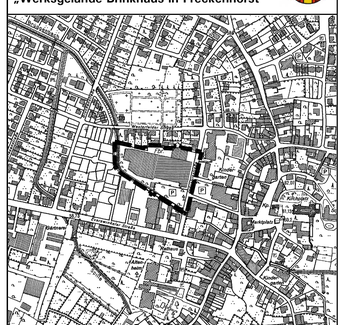
6. Wasserversorgung/Löschwasser: Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.
Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 im Plangebiet mit 800 Ltr./min. in Bezug auf das allgemeine Wohngebiet und mit 1600 Ltr./min. für das Sondergebiet 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.

7. Regenwassernutzung: Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Regenwassers von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der z.Zt. gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich seiner 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 (3) der Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

8. 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.

9. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen: Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

STADT WARENDORF:
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.30
„Werksgelände Brinkhaus in Freckenhorst"



Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Maßstab: 1: 500 Planformat: 121 cm x 90 cm Nord

Planbearbeitung:	Datum der Planausfertigung 10.02.2014 Stand: Juni/November 2008
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - D. Tischmann und T. Schrooten - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29	Gezeichnet: Pr Bearbeitet: Ti