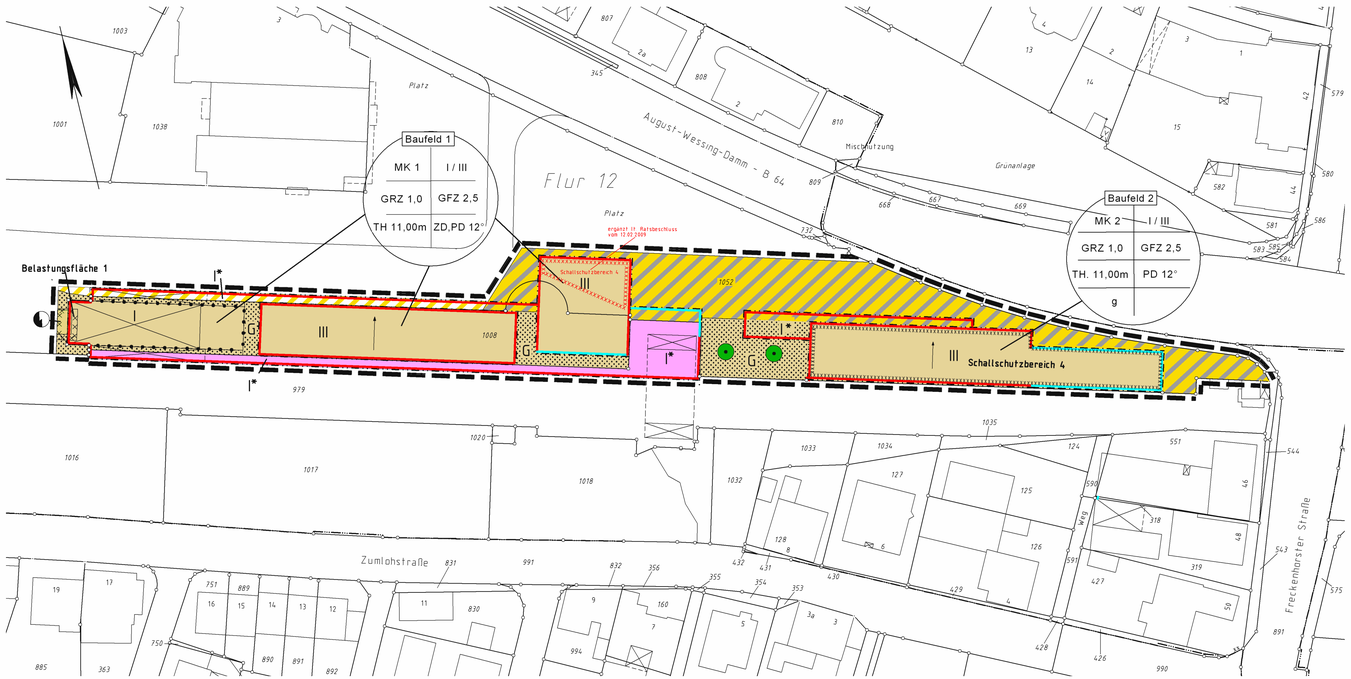


Textliche Festsetzungen
(gem. § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 u. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO für die Kerngebiete MK 1 und MK 2 ausgeschlossen:

MK 1 -Bahnhof-

ERDGESCHOSS
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 2)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4)
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Abs. 2 Nr. 5)
- Betriebsbezogene Wohnungen (Abs. 2 Nr. 6)
- sonstige zweckgebundene Wohnungen (Abs. 2 Nr. 7)
- sonstige Tankstellen (Abs. 3 Nr. 1)
- Wohnungen ohne besondere Zweckbestimmung (Abs. 3 Nr. 2)

OBERGESCHOSS
- Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Discotheken (Abs. 2 Nr. 2)
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Abs. 2 Nr. 5)
- sonstige zweckgebundene Wohnungen (Abs. 2 Nr. 7)
- sonstige Tankstellen (Abs. 3 Nr. 1)
- Wohnungen ohne besondere Zweckbestimmung (Abs. 3 Nr. 2)

MK 2 -Freckenhorster Tor

ERDGESCHOSS
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 2)
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Abs. 2 Nr. 5)
- Betriebsbezogene Wohnungen (Abs. 2 Nr. 6)
- sonstige zweckgebundene Wohnungen (Abs. 2 Nr. 7)
- sonstige Tankstellen (Abs. 3 Nr. 1)
- Wohnungen ohne besondere Zweckbestimmung (Abs. 3 Nr. 2)

OBERGESCHOSS
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen (Abs. 2 Nr. 5)
- sonstige zweckgebundene Wohnungen (Abs. 2 Nr. 7)
- sonstige Tankstellen (Abs. 3 Nr. 1)

1.2 Aus der Liste der zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den Erdgeschossen Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Aus der Liste der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO für das Kerngebiet allgemein zulässig:

OBERGESCHOSSE
- Wohnungen ohne besondere Zweckbestimmung (Abs. 3 Nr. 2)

1.4 Begrenzung der Verkaufsflächen im Baufeld 2:

Für das mit MK2 bezeichnete Kerngebiet wird die zulässige Verkaufsfläche auf max. 750 m² begrenzt.

1.5 Überdachungen:

In den mit I* gekennzeichneten Bereichen sind lediglich Vordächer und andere offene Überdachungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die max. Traufhöhen im Plan festgelegt.

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

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 BauNVO bleiben die Flächen von Tiefgaragen unberücksichtigt.

3. Stellplätze

Die für die mit MK 1 und 2 bezeichneten Bereiche erforderlichen Stellplätze sind in dem zwischen der Bahnanlage und der Bahnhofstraße geplanten Parkdeck herzustellen bzw. öffentlich rechtlich zu sichern. Ausgenommen hiervon sind einzelne Stellplätze, die der Bewirtschaftung der Gebäude dienen.

4. Ableitung des Niederschlagswassers

Im gesamten Plangebiet ist von einer Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Vornutzung sowie des Eintrages von Schmierstoffen und Herbiziden in die oberen Bodenschichten sowie des geringen Abstandes zum natürlichen Grundwasserhorizont abzusehen. Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig. Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus Regenwasserrückhalte- bzw. –sammelanlagen bleibt hiervon unberührt.

5. Entnahme von Grundwasser

Im gesamten Plangebiet ist die Nutzung von Grundwasser als Trinkwasser aufgrund der vorhandenen Altlastenflächen nicht zulässig.

6. Immissionsschutz

6.1 Das Plangebiet wird von den vorhandenen Straßen August-Wessing-Damm (B 64), Freckenhorster Straße und Wilhelmstraße, der Bahnstrecke Münster-Warendorf sowie dem Busbahnhof tangiert.
Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden.

6.2 MK2 / Baufeld 2 (Schallschutzbereich 4)

Im Schallschutzbereich 4 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten in den Lärmpegelbereich VI (erf. R = 50 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Für die Ostseiten gilt der Lärmpegelbereich V (erf. R = 45 dB). Für die West- und Südseiten gilt der Lärmpegelbereich IV (erf. R = 40 dB). Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.

Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Im v.g. Bereich sind Außenwohnbereiche (Garten, Terrassen, Balkone usw.) nur mit geeignetem aktiven Lärmschutz (z.B. Verglasung von Balkonen) am Außenwohnbereich selbst zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

7.2 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschoßflächenzahl) und die Festsetzungen zur Geschoßzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen zur Traufhöhe und Dachneigung eingeschränkt wird.

Textliche Hinweise

1. Archäologie/Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen (gem. § 15 f DSchG NRW).

2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplans der Stadt Warendorf.
Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach den genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind.

3. Wasserversorgung / Löschwasser

Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlage 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 sind.
Für das ausgewiesene Gebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min für eine Einsatzdauer von zwei Stunden sicherzustellen.
Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten mit Abständen von höchstens 300 m gemessen in der Straße zu installieren und an gut sichtbaren Stellen mit Hinweisschildern zu versehen.

4. Abfallbeseitigung

Gem. § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden.

5. Altlasten

5.1 Belastungsfläche 1 (Altstandort „DB-Tankstelle")

Sofern zukünftig im Bereich des ausgewiesenen Altstandortes „DB-Tankstelle" mit der Key-Flächen-Nr. 50076 Erdarbeiten durchgeführt werden, ist mit einem weiteren Anfall von verunreinigtem Boden zu rechnen. Diese Arbeiten sind daher rechtzeitig vorher mit der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf abzustimmen.

5.2 Sonstiges

Trotz durchgeführter Untersuchungen können aufgrund der früheren Nutzungen bei Durchführung von Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes jetzt noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden. Sofern bei Baumaßnahmen solche Verunreinigungen entdeckt werden, sind umgehend das Sachgebiet Sicherheit und Ordnung der Stadt Warendorf und die Untere Bodenschutzbehörde beim Kreis Warendorf zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu unterrichten.

Gestalterische Festsetzungen
(gem. § 86 BauO NW)

Die Pultdächer sind so anzuordnen, dass sie zu den öffentlichen Verkehrsflächen (entlang der Gebäudelängsseite) ansteigen.

Die Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes ist bei Nichtüberbauung der an den Platz angrenzenden Teilflächen im Bereich MK 2 (östlich des Bahnhofs) bei der Befestigung dieser Teilflächen zu übernehmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

MK 1 — Kerngebiet, mit Bezeichnung des räumlichen Teilbereiches (gem. § 7 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- GRZ 1,0 — maximale Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 2,5 — maximale Geschossflächenzahl (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass (gem. § 16 u. § 20 (1) BauNVO)
- I* — Eingeschossigkeit mit besonderer Nutzungsbeschränkung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 / Überdachungen)
- TH 11,0 m — maximale Traufhöhe (gem. § 16 BauNVO)

BAUWEISE; BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- g — geschlossene Bauweise (gem. § 22 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
- Baulinie (gem. § 23 BauNVO)
- überbaubare Fläche

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

- Bahnanlagen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier:
- Verknüpfungspunkt ÖPNV
- Bahnhofsvorplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- G — Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
- Versorgungsfläche: Elektrizität
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, in denen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, mit Angabe der Belastungsfläche (siehe textliche Hinweise Nr. 5.1)
- Verkehrslärmschutzzone mit Angabe des Schallschutzbereiches (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungs-möglichkeiten innerhalb der festgesetzten Eingeschossigkeit

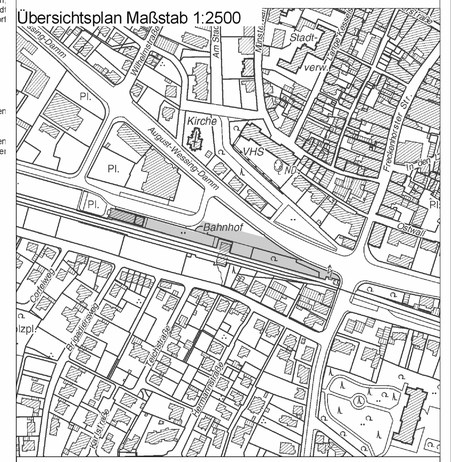
GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
(gem. § 86 BauO NW)

- PD — Pultdach
- ZD — Zeltdach
- 12° — Dachneigung
- ansteigende Dachfläche

NACHTRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- 58 — vorhandenes Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- 476 — vorhandene Flurstücksnummer

Übersichtsplan Maßstab 1:2500



Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 11.09.2008 aufgestellt worden.

Der Beschluss ist am 28.11.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 28.11.2008

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 11.09.2008 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 28.11.2008

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup

Baudezernent

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.12.2008 bis 16.01.2009 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 16.01.2009

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup

Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 12.02.2009 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 12.02.2009

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 20.03.2009 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB Abs. 3 ab dem 20.03.2009 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
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 20.03.2009

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 – 13a 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. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

STADT WARENDORF

Bebauungsplan
Nr. 2.12 / 2.Änderung

Für das Gebiet
"Bahnhof Warendorf"

Datum: 24. November 2008

DEZ. III/ SG 61 Städtebau und Umwelt	Graphische Bearbeitung: Spitthöver und Jungemann GmbH
Maßstab 1:500	August- Wessing- Damm 18 48231 Warendorf
Dezernatsleiter:	Sachgebietsleiter: