



FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
MI MISCHGEBIET (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN NR.1 UND NR.2)
WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL Z.B. 0,4
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL Z.B. 1,0
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
TH TRAUFGHÖHE IN METERN ALS HÖCHSTMASS ÜBER OBERKANTE FAHRBAHNMITTE DER ZUGEORDNETEN ERDSCHLIESSUNGSANLAGE DES JEWEILIGEN BAUGRUNDSTÜCKES
FH FIRSHÖHE IN METERN ALS HÖCHSTMASS ANSONSTEN WIE VOR

BAUWEISE - BAUGRENZEN
OFFENE BAUWEISE
HAUSGRUPPEN
BAUGRENZE

GESTALTUNG
HAUPTFIRSTRICHTUNG
SD 20° SATTELDACH MIT DACHNEIGUNG

VERKEHRSFLÄCHEN
ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
STRASSENABGRENZUNGSLINIE
FUSS- U. RADWEG INNERHALB DIESEM BEREICH
MIT GEH, FAHR U. LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DER ANLIEGER U. ALLG. VER- U. ENTSPORGER (DEUTSCHE TELEKOM AG ETC.) *
EIN- U. AUSFAHRTSBEREICH
EIN- BZW. AUSFAHRT
BEREICH OHNE EIN- U. AUSFAHRT

HAUPTVERSORGUNGSLITUNGEN
UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN
ANZUPFLANZENDE BÄUME (BODENSTÄNDIGE LAUBBAUMARTEN, SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR.6)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN O. DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR.3)
ZWECKBESTIMMUNG: GARAGEN, CARPORTS O. STELLPLATZE (AUCH DOPPELPARKER ZULÄSSIG)
STIEFGARAGE MIT EIN- UND AUSFAHRT
WERTSTOFF-DEPOCONTAINERSTANDORT
SCHALLSCHUTZWAND MIN. 2,50m HOCH
UMGRENZUNG DER FLÄCHE MIT ZONENANGABE, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN ÄUSSERE EINWIRKUNGEN ERFORDERLICH SIND (SIEHE TEXTL. FESTSETZUNG NR.5, SCHALLSCHUTZ BEI NEU-, UM- U. ERWEITERUNGSBAUTEN DER GEBÄUDE
KENNZEICHNUNG DER ALTLASTENVERDÄCHTIGKEIT FLÄCHE "EHEMALIGES TEXTILINDUSTRIEGELÄNDE" NACH § 9 ABS. 5 NR. 3 BAUGB * LT. RATS BESCHLUSS VOM 26.10.1998

DARSTELLUNGEN
VORH. BEBAUUNG MIT HAUSNUMMER
VOPH. BEBAUUNG ALS NFBENGEBAUDE O. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
VORGESCHLAGENE BEBAUUNG
VORGESCHLAGENE FLURSTÜCKSGRENZE
GEPLANTE VERBINDUNG FÜR FUSSGÄNGER U. RADFAHRER
GEPLANTE ANZUPFLANZENDE BÄUME
ELEKTRIZITÄT (VORH. TRAFOGEBÄUDE)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im MI 1-Gebiet sind nur die unter § 6, Abs. 2, Nr. 3 aufgeführten Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschosfläche von max. 1200 m² zulässig.

2. In den MI 2-Gebiet sind die in § 6, Abs. 2, BauNVO nachstehend aufgeführten Nutzungen Nr. 6-8 nicht zulässig.
-Gartenbaubetriebe
-Tankstellen
-Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten gemäß § 6, Abs. 3, BauNVO sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

3. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der gekennzeichneten Flächen zulässig.

4. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über Geschosflächen und Gebäudehöhe eingeschränkt wird.

5. Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude
Hinweis:
Das Plangebiet wird von der vorhandenen kommunalen Hauptverkehrsstraße Andreasstraße im Westen tangiert. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Zone 1
Bereich Grundstück Gerberstraße 45
Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird an den westlichen, nördlichen und südlichen Gebäuseiten überschritten. Es werden an den der Straße direkt zugewandten Hausseiten maximal 68/58 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht, an den um mindestens 90° abgewandten Hausseiten 64/54 dB(A) (Tag/Nacht).

Festsetzungen:
In Zone 1 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Westseiten (parallel zur Andreasstraße) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R_{wa} = 45 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die um mindestens 90° von der Straße abgewandten Seiten (Nord- und Südseiten) gilt der Lärmpegelbereich IV (erf. R_{wa} = 40 dB). Für mehr als 90° von der Straße abgewandte Gebäuseiten ist kein Lärmpegelbereich festgesetzt. Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In Zone 1 sind Außenwohnbereiche (Garten, Terrassen, Balkone usw.) so anzuordnen, daß eine Abschirmung gegenüber der Andreasstraße durch Gebäude eintritt. Alternativ ist geeigneter aktiver Lärmschutz am Außenwohnbereich selbst vorzusehen.

Zone 2
Bereich Grundstück östlich Gerberstraße 45
Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird an den westlichen, nördlichen und südlichen Gebäuseiten überschritten. Es werden an den der Straße direkt zugewandten Hausseiten maximal 61/51 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht, an den um mindestens 90° abgewandten Hausseiten 60/50 dB(A) (Tag/Nacht).

Festsetzungen:
In Zone 2 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den West-, Nord- und Südseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R_{wa} = 35 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die um mindestens 90° von der Straße abgewandten Seiten ist kein Lärmpegelbereich festgesetzt. Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In Zone 2 sind Außenwohnbereiche (Garten, Terrassen, Balkone usw.) so anzuordnen, daß eine Abschirmung gegenüber der Andreasstraße durch Gebäude eintritt. Alternativ ist geeigneter aktiver Lärmschutz am Außenwohnbereich selbst vorzusehen.

Zone 3
Bereich Bauzeile östlich des Verbrauchermarktes in rd. 30 m Tiefe
Der Orientierungswert der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht wird an den westlichen Gebäuseiten überschritten. Es werden an den der Straße direkt zugewandten Hausseiten maximal 58/48 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht.

Festsetzungen:
In Zone 3 sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Westseiten (parallel zur Andreasstraße) in den Lärmpegelbereich III (erf. R_{wa} = 35 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die um mindestens 90° von der Straße abgewandten Seiten ist kein Lärmpegelbereich festgesetzt. Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftungen vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

In Zone 3 sind Außenwohnbereiche (Garten, Terrassen, Balkone usw.) so anzuordnen, daß eine Abschirmung gegenüber der Andreasstraße durch Gebäude eintritt. Alternativ ist geeigneter aktiver Lärmschutz am Außenwohnbereich selbst vorzusehen.

Hinweis:
Zur Minderung von Lärmeinwirkungen im Plangebiet wird allgemein den Bauherren empfohlen, Wohn- u. Schlafräume auf den der Andreasstr. abgewandten Gebäuseiten anzuordnen bzw. die vorgeschriebenen Räume mit Schalldämmfenstern zu versehen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Es ist zu gewährleisten, daß die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.

2. Es ist zu gewährleisten, daß die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind, und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschrück über das öffentliche Netz sichergestellt ist. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 im Plangebiet mit 800 ltr./min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserseiche etc. sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von 150 m untereinander in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.

3. Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und/oder Versickerung bzw. Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach der DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen/TRVI, Technische Regeln des DVGW, Beuth Verlag GmbH ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

4. Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

5. Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen u.a.) ist zu berücksichtigen (ggf. durch Auflagen), daß dem westfälischen Museum für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 16 und 16 DschG). Der Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DschG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Geländehöhen, Firstrichtung und damit verbundene Dachneigungen einheitlich auszuführen.

2. Dachaufbauten und Dachanschlüsse müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zu den Gärten einhalten. Die Länge der Aufbauten bzw. Einschnitte darf hierbei maximal 50% der Traufbreite betragen. Dachgäben oberhalb der Kehlbalkenlage sind nicht zulässig.

3. Die Schallschutzwand muß eine effektive Höhe von mindestens 2,50 m über OK-Gelände haben und in einheitlicher Gestaltung ausgeführt werden.

STADT WARENDORF

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom ...25.03.1998... 1998 aufgestellt worden.

Der Beschluß ist am ...03.07.1998... öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den ...03.07.1998...

Der Stadtdirektor
im Auftrag

Stadtdirektor

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom ...18.06.1998... einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszuliegen.

Warendorf, den ...18.06.1998...

Der Stadtdirektor
im Auftrag

Stadtdirektor

Dieser bauvorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...15.07.1998... bis ...18.06.1998... einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszuliegen.

Warendorf, den ...15.07.1998...

Der Stadtdirektor
im Auftrag

Stadtdirektor

Dieser bauvorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 88 Abs. 4 BauO NRW / Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom ...25.03.1998... als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den ...25.03.1998...

Der Stadtdirektor
im Auftrag

Bürgermeister, Ratsmitglied, Schriftführer

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab ...19.03.1998... zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Satzungsbeschluß des Rates vom ...25.03.1998... sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ...19.03.1998... gem. § 10 BauGB i.V. mit § 15 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 01.12.1994 öffentlich bekanntgemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214, und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.

Warendorf, den ...19.03.1998...

Der Stadtdirektor
im Auftrag

Stadtdirektor

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.2.30

FÜR DAS GEBIET
"ZWISCHEN ANDREASSTRASSE, BRINKSTRASSE UND GERBERSTRASSE"

HANS WALHORN BAU-ING. ARCHITEKT
33335 GÜTERSLOH, PLOTTWEG 22, TEL. 05241/97620

GEMARKUNG WARENDORF, FLUR 11 M. 1: 500
PLANUNG ARCHITEKT HANS WALHORN, PLOTTWEG 22, 33335 GÜTERSLOH, TEL. 05241 / 97620