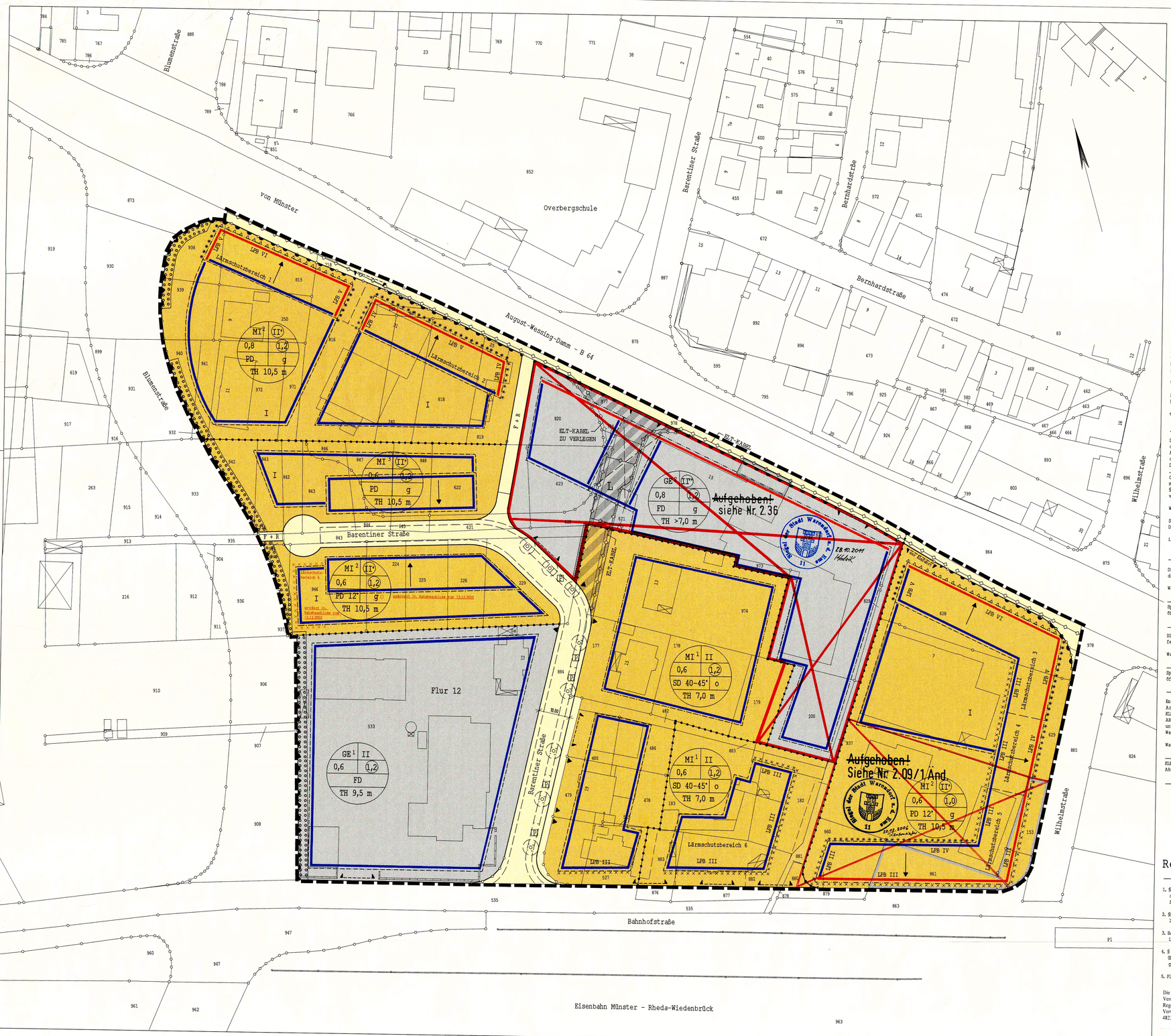


Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 29.01.1997 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan aufzustellen.
Der Beschluss ist am 07.02.1997 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, 07.02.1997

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
i. A. .....
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung sind einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf Beschluss des Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 21.06.2000 öffentlich ausgelegen.

Warendorf, 21.06.2000

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
i.A. .....
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und die Entwurfsbegründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.01.2001 bis 09.02.2001 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, 09.02.2001

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
i.A. .....
Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 11.12.2002 als Satzung beschlossen worden.
Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, 13.12.2002

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
i.A. .....

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf diesen Bebauungsplan ist am 06.06.2003 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekanntgemacht worden.
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB an dem 06.06.2003 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung sind in der gesamten Bekanntmachung veröffentlicht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.

Warendorf, 06.06.2003

Stadt Warendorf
Der Bürgermeister
i.A. .....
Städt. Baudirektor

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis überein.

Warendorf, ...

.....
Spitthöver und Jungemann
Öffentl. best. Vermessungsingenieure

Die geometrische Eindeutigkeit der Festsetzungen wird festgelegt.

Warendorf,

.....
Spitthöver und Jungemann
öffentl. best. Vermessungsingenieure

Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch das Architekturbüro
KLEIN.RIESENBECK + ASSOZIIERTE
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER
unter fachlicher Begleitung des Planungsamtes der Stadt Warendorf.

Warendorf,

.....
KLEIN.RIESENBECK + ASSOZIIERTE
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

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 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BAuO NRW) vom 21.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
5. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstige außerstaatliche Regelwerke) können beim Bauskornat der Stadt Warendorf, Verwaltungsgebäude Freckenhorster Straße 43 (Altes Lehrerseminar), 48231 Warendorf, eingesehen werden."

Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Abgrenzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) ah. textl. Festsetzungen
- GE — Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — maximale Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- (1,2) — maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sinne des § 2 (5) BauO NW (gem. § 16 u. § 20 (1) BauNVO)
- (II*) — Zahl der Vollgeschosse -zwingend- * Erläuterung ah. textliche Festsetzungen Nr. 2 (gem. §§ 16 u. 20 (1) BauNVO)
- (II*) — Zahl der Vollgeschosse -zwingend- ** Erläuterung ah. textliche Festsetzungen Nr. 2 (gm. §§ 16 u. 20 (1) BauNVO)
- TH 10,5 m — maximale Traufhöhe (gem. § 16 BauNVO)
- >TH 7,0 m — minimale Traufhöhe (gem. § 16 BauNVO)

Bauweise / Baugrenzen

- o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- g — geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
- Baulinie (gem. § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinien entfallen, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfallen.
- Ein- und Ausfahrtsbereiche
- nur Einfahrtsbereiche
- Ein- und Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- F — Fussweg
- R — Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Verkehrslärmschutzzonen Abgrenzung unterschiedlicher Lärmschutzbereiche (ah. textl. Festsetzungen Nr. "5. Immissionsschutz")
- ▽ ▽ ▽ ▽ — Lärmpegelbereich (LPB) VI (erf. R = 50 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau)
- * * * * — Lärmpegelbereich (LPB) V (erf. R = 45 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau)
- * * * * — Lärmpegelbereich (LPB) IV (erf. R = 40 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau)
- × × × × — Lärmpegelbereich (LPB) III (erf. R = 35 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau)
- LPB — Lärmpegelbereich
- L — Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche in der eine Überbauung im Erdgeschoss ausgeschlossen ist
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen

(gem. § 86 BauO NW)

- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- 12° — Dachneigung
- ansteigende Dachneigung

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

- 533 — vorhandene Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude
- vorhandenes Gebäude Überplant
- Nutzungsabgrenzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
- P — öffentliche Stellplätze
- ELT-Leitung unterirdisch
- ELT-Leitung unterirdisch im Zuge der gepl. Baumaßnahmen zu verlegen

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

GE 1
Ecke Barentiner Str. - Blumenstr. (Postgelände)
Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 4-6 BauNVO für das Gewerbegebiet ausgeschlossen:

- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
- Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3)

Betriebe der Abstandsklassen I - VII (4. BImSchV 19.03.1997) werden ausgeschlossen.
In Ausnahmen können Betriebe der Kategorie VII zugelassen werden, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

GE 2
südlich der B 64 (Fa. Knubelbuhr, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO für das Gewerbegebiet ausgeschlossen:

- Gewerbebetriebe (Abs. 1 Nr. 1) mit Ausnahme Kfz-Handel, dem eine Reparaturwerkstatt zugeordnet sein kann
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
- Vergnügungsstätten

Die Zugänglichkeit der Innerhalb des Gewerbegebietes ausgewiesenen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung belasteten Flächen ist dauerhaft zu gewährleisten. Die mit Leitungsrechten belastete Flächen dürfen im Erdgeschoss nicht bebaut werden (ah. Kennzeichnung in der Planzeichnung)
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

MI 1
Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO für das Mischgebiet MI 1 ausgeschlossen:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 2)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 3)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)

Betriebe der Abstandsklassen I - VII (4. BImSchV 19.03.1997) werden ausgeschlossen.
In Ausnahmen können Betriebe der Kategorie VII zugelassen werden, sofern der Immissionsschutz sichergestellt ist.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

MI 2
Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO für das Mischgebiet MI 2 ausgeschlossen:

Erdgeschoss:

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr.5)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 8 und Abs. 8 (3)

Obergeschosse:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 8 und Abs. 8 (3)

Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 13.12.2002

Im MI 2 - Gebiet südlich der Barentiner Straße sind Wohnungen im Erdgeschoss zulässig

MI 3
Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO für das Mischgebiet MI 3 ausgeschlossen:

Erdgeschosse:

- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

Obergeschosse:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 8 und Abs. 8 (3))

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die maximalen Traufhöhen in der Planzeichnung festgelegt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellter Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge.
Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Sparren.

In den mit II* gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss i. S. des § 2 (5) BauO NW zu errichten. Dabei ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Aussenwand in dritten Geschoss an der Gebäudelängsseite gegenüber der Aussenwand des darunter liegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

In dem mit II** gekennzeichneten Gebiet soll entlang der Baulinie die aufgehende Gebäudekubatur der Höhe von 2 Vollgeschossen entsprechen was durch die Festlegung einer Mindesttraufhöhe sichergestellt wird. In diesem Bereich muss die Bebauung zu min. 40 % aus einem allseitig umschlossenen Gebäude gem. § 2 Abs. 2 BauO NRW und kann max. zu 60 % aus einer gleich hoch anschließenden Dachkonstruktion bestehen.

3. Stellplätze

Die in den MI und GE Gebieten nachzuweisenden Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen oder in den zwischen der Bahnanlage und der Bahnhofstraße geplanten Parkdeck (Bebauungsplan 2.12 "Bahnhof Warendorf") herzustellen bzw. öffentlich rechtlich zu sichern.

4. Ableitung des Niederschlagswassers

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.
Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Versickerung von Niederschlagswasser wegen der Gefahr der Schadstoffmobilisierung in Altlastenflächen ausgeschlossen.

5. Immissionsschutz

5.1 Lärmschutz

Um für die bei Schaf- und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen ist aus Gründen des Immissionsschutzes in den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen 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- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Lärmschutzbereich 1
(südlich der B 64, Kreuzung Blumenstraße / August-Wessing-Damm bis ca. 50 m in östlicher Richtung, MI 2 - Gebiet)

In Lärmschutzbereich 1 (ah. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zu B 64) in den in den Lärmpegelbereichen VI (erf. R = 50 db) gem. DIN 4109"Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Für die Ost- und Westseiten (senkrecht zur B 64) gilt der Lärmpegelbereich V (erf. R = 45 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
Aussenwohnbereiche (Balkone, Terrassen usw.) sind nur südlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der B 64 -August-Wessing-Damm- zulässig.

Lärmschutzbereich 2
(südlich der B 64 -August-Wessing-Damm- ab 50 m östlich des Kreuzungspunktes der Blumenstraße bis zum neuen Pub- und Radweg, MI 2 - Gebiet)

In Lärmschutzbereich 2 (ah. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zur B 64) in den Lärmpegelbereich V (erf. R = 45 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die Ost- und Westseiten (senkrecht zur B 64) gilt der Lärmpegelbereich IV (erf. R = 40 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
Aussenwohnbereiche (Balkone, Terrassen usw.) sind nur südlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der B 64 -August-Wessing-Damm- zulässig.

Lärmschutzbereich 3
(südlich der B 64 Kreuzung August-Wessing-Damm / Wilhelmstraße bis ca. 35 m in südliche Richtung, MI 2 - Gebiet)

In Lärmschutzbereich 3 (ah. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zur B 64) in den Lärmpegelbereich VI (erf. R = 50 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Für die Ost- und Westseiten (westlich senkrecht zur B 64 bzw. der Wilhelmstraße zugewandt) gilt der Lärmpegelbereich V (erf. R = 45 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
Für die der Wilhelmstraße abgewandte Gebäudeseite gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
Aussenwohnbereiche (Balkone, Terrassen usw.) sind nur südlich und westlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der B 64 -August-Wessing-Damm- bzw. der Wilhelmstraße zulässig.

Lärmschutzbereich 4
(ab ca. 35 m südlich der B 64, Kreuzung August-Wessing-Damm/Wilhelmstraße bis ca. 25 m in südliche Richtung, MI 2 - Gebiet)

In Lärmschutzbereich 4 (ah. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ostseiten (parallel zur Wilhelmstraße) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R = 40 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
Für die Westseiten (der Wilhelmstraße abgewandt) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

Lärmschutzbereich 5
(Kreuzung Wilhelmstraße/Bahnhofstraße, MI 2 - Gebiet)

In Lärmschutzbereich 5 (ah. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (der Bahnhofstraße abgewandt) in den Lärmpegelbereich IV (erf. R = 40 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Für die Südseiten (der Bahnhofstraße zugewandt) gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".
Für die Ost- und Westseiten (parallel zur Wilhelmstraße und senkrecht zur Bahnhofstraße orientierten Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 db).

Lärmschutzbereich 6
(Innenbereich östlich der Barentiner Straße, MI 1 - Gebiet)
ewie MI 2 - Gebiet südlich Barentiner Straße

In Lärmschutzbereich 6 (ah. Abgrenzung in der Planzeichnung) sind die Aussenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ostseiten (der Bahnhofstraße zugewandt und im östlichen Bereich senkrecht zur Bahnhofstraße)
ergänzt lt. Ratsbeschluss vom 13.12.2002
sowie an den von der Klosterstraße nicht abgewandten Seiten

in den Lärmpegelbereich III (erf. R = 35 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Sonstiges

Im GE 2 - Gebiet darf ein zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von 60/45 db [A]/qm (Tag/Nacht) durch die in diesem Bereich zulässigen Nutzungen nicht überschritten werden.
Falls in GE 2 - Gebiet ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder -leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO errichtet werden sollen, so gelten für diese die Festsetzungen des Lärmschutzbereichs 2.

Im Bereich des MI 3 - Gebietes sind Räume, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zum Schutz vor den Schallimmissionen der im Norden gelegenen Kfz-Werkstatt sowie der Bundesstraße B 64 generell nach Süden hin zu orientieren.

5.2 Schutz vor Bodenverunreinigungen

Für die Gebiete mit der Signatur "Häschen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gilt, dass durchführende Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation zu erfolgen haben.
Belasteter Boden ist separat auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
Die Maßnahmen sind im einzelnen vorher mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, abzustimmen.
Bei erforderlich werdenden Baugrundsicherungsverfahren sind die Forderungen als Auflagen in den Bauschein zu übernehmen.

Die Grundwasserentnahme (Erstellung von Bohrbrunnen) im Plangebiet ist rechtzeitig vorher mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

6. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

7. Sonstige Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ und GFZ bestimmt, sofern es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche und die Festsetzungen über die Geschosszahl, die Traufhöhe und Dachneigung eingeschränkt wird.

Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 86 BauO NW)

Die Pultdächer sind so anzuordnen, dass die Firste parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

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

2. Entwässerung

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

3. Wasserversorgung

Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet ist und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.
Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1600 l/min für eine Einsatzdauer von zwei Stunden sicherzustellen.
Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten mit Abständen von höchstens 150 m gemessen in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen mit Hinweisschildern zu versehen.

4. Abfall

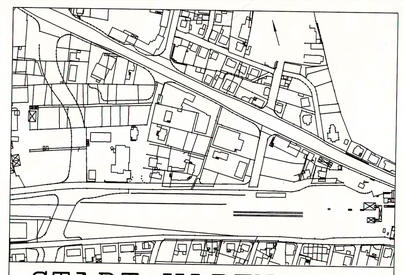
Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden.

5. Grundwasser

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann ein Anstieg des natürlichen, nicht durch künstliche Maßnahmen wie z.B. Drainagen, Grundwasserentnahmen, Flussregulierungen etc. abgesenkten Grundwasserspiegels bis mindestens ca. 1,00 m unter vorhandener GOK nicht ausgeschlossen werden.
Die Grundwasserentnahme (Erstellung von Bohrbrunnen) im Plangebiet ist rechtzeitig vor der unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

6. Altlasten

Auf dem Gelände der Schlosserei Wienecke wurden in Teilbereichen erhöhte Kohlenwasserstoff- und Bleigehalte im Boden festgestellt. Der Bleigehalt von 139 mg/KG in einer Tiefe von 0,8-1,5 m stellt bei einem mittleren Grundwasserstand von 2-3 m keine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser dar.
Bei einer solchen Tiefe ist bei einem erhöhten Bleigehalt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ebenfalls ausgeschlossen, da bei normaler Nutzung des Bodens diese Tiefe nicht erreicht wird.
Trotz der durchgeführten Gefährdungsabschätzung können aufgrund der früheren Nutzung bei Durchführung von Erdarbeiten jetzt noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden.
In diesem Fall sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Warendorf und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu unterrichten.



STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR.: 2.09

"ZWISCHEN AUGUST-WESSING-DAMM, WILHELM-STRASSE, BAHNHOFSTRASSE UND BLUMENSTRASSE"

DATUM:	30. NOVEMBER 2000
GEÄNDERT:	16. JUNI 2001 UND 24. JANUAR 2002
MASZSTAB:	1 : 500

PLANVERFASSER:

KLEIN . RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

AM HOLZBACH 46
48231 WARENDORF
TEL.: 02581/6383-0
FAX.: 02581/6939

REINER BRECHLER
WILHELM KIKOM
ELMAR KLEIN
HELMUT RIESENBECK

SACHGEBIET STADTPLANUNG

DEZERNENT	SACHGEBIETSLEITER
(STÄDT. BAUDIREKTOR)	(STÄDT. OBERBAURAT)