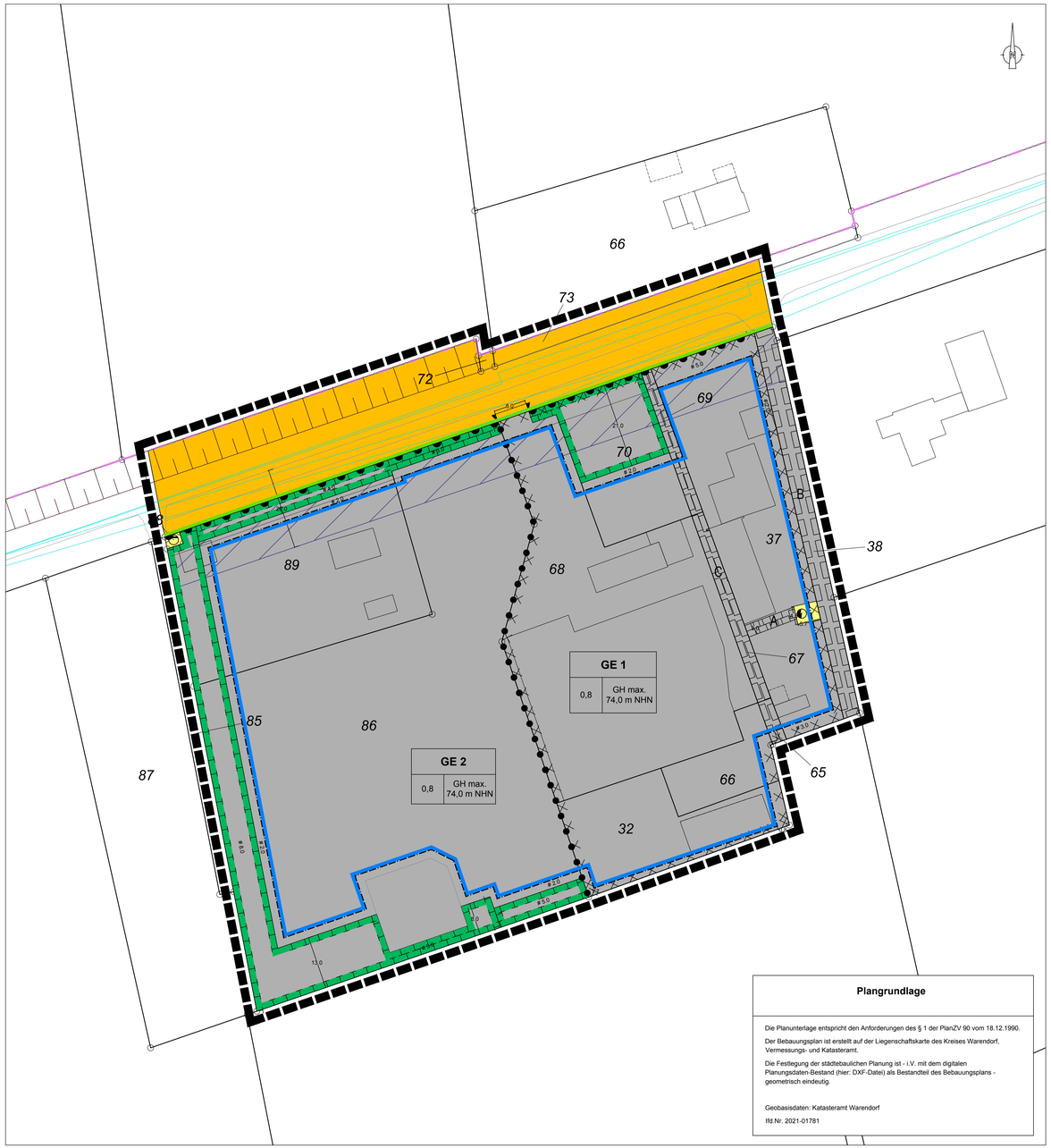


Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990.

Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Date) als Bestandteil des Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf

lfd.Nr. 2021-01781

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

GE 1	
GRZ	GH max.

Art der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) | Maximal zulässige Gebäudehöhe in Meter über NHN

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§9 Abs. 1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Abwasser

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

A — Leitungsrecht zugunsten des Anliegers Holtrup 46 und des Energieversorgungsunternehmens

B — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers Holtrup 27 und der Ver- und Entsorgungsunternehmen (Elektro, Regenwasser)

C — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anliegers Holtrup 46

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdendenStoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

7. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Flurgrenze

65 — Flurstücksnummer

#5.0 — Bemaßung in Meter (Parallelität)

Vormerkung: privates Regenrückhaltebecken / Löschwasserteich

Bestandsgebäude

Nachrichtliche Übernahmen: Unzulässigkeit / Einschränkung von Werbeanlagen gem. StrWG NW

Nachrichtliche Übernahmen: freizuhaltende Sichtfelder nach RAL

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl.I 1728) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW.S.1109) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW S. 934), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW S.193, 214) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 BauGB, BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit BauNVO § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9)

1.1 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind gem. § 1 Abs. 8 BauNVO, neben den unter 1.2 und 1.3 aufgeführten Nutzungen, ausschließlich folgende Nutzungen nach Abstandserlass NRW Abstandsklasse VII Nr. 205 zulässig:
- Schlossereien,
- Dreherein,
- Schweißereien oder Schleifereien sowie
- Anlagen, Nutzungen und Betriebsabläufe, die der Herstellung und dem Vertrieb von verkaufsfertigen Metallprofilen oder den daraus gefertigten Metall-Glas-Produkten für den Baubereich (Vordächer, Terrassendächer, Schiebetüren und ähnliches) dienen.

Dazu gehören
- die Produktentwicklung
- die Anlieferung der vorgefertigten Profile und sonstigen Bestandteile des Bauendproduktes
- die Herstellung/Montage des verkaufsfertigen Produktes (Zuschneiden, Zusägen, Fräsen, Schleifen)
- die Produktpräsentation
- die Auslieferung der endgefertigten Produkte
- Büro, Verwaltung mit den entsprechenden Kunden- und Lieferverkehren.

1.2 Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern
- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

1.3 Im Gewerbegebiet GE 2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen betriebsbezogenen Wohnnutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Gewerbegebietes.

1.4 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie die gem. Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14, 23 BauNVO)

2.1 Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Darüber hinaus sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 1a BauGB)

3.1 Die mit einer Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind gem. des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan zu realisieren und dauerhaft zu erhalten. Der Landschaftspflegerische Begleitplan (Ingenieurbüro Schellenberg, Osnabrück 2021) ist der Begründung als Anlage beigefügt.

3.2 Stellplatzanlagen mit mehr als 6 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen gemäß Pflanzliste 1- Bäume 1. Ordnung zu gliedern. Je angefangene 6 Stellplätze ist mindestens 1 Baum (Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18cm) innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von Bebauung und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen dürfen als selbständige Anlagen eine Größe von 6,00m² Ansichtsfläche und eine Höhe von 5,00m über Geländebezugshöhe nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit Blink- und/oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.

2. **Ausdrückliche Hinweise zur den örtlichen Bauvorschriften**
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 89 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW.

HINWEISE

1. Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Gehölze (beispielhaft)
Bäume 1. Ordnung (Liste nicht abschließend)

Betula pendula Sandbirke
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stieleiche
Tilia cordata Winterlinde

2. Ökologische Belange und Artenschutz
Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.
Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. Bei der Beseitigung von Bäumen auf gärtnerisch genutzten Flächen liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, nicht gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen.

3. Altlasten
Innerhalb des Plangebietes (Flurstücke 29, 32, 66, 68, 70 in Flur 24) liegt der Altstandort Nr. 13666, eingetragen im Altlastenverzeichnis beim Kreis Warendorf. Im Falle eines Rückbaus der bestehenden Betriebsgebäude im Osten des Planungsgebietes, die zwischen 1949 und 1981 u.a. als Zimmerei, Schreinerei und Baustoffhandel genutzt wurden, ist der Untergrund auf mögliche Verunreinigungen zu untersuchen und ggf. festgestellte Verunreinigungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf - Amt für Umweltschutz - zu beseitigen. Details hierzu sind rechtzeitig mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen

Unabhängig davon besteht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

4. Kampfmittel
Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.

5. Bodendenkmale
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen -Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0257/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

6. Externe ökologische Kompensation
Der Eingriff wird nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Eine Kompensation des Biotopdefizits von 1.689 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erfolgt über den städt. Flächenpool "Hesselkamp" (K165/M1) in Milte. Auf den Flächen Gemarkung Milte, Flur 601, Flurstücke 118-121, 123 und 129 sowie Flur 636, Flurstück 94 mit einer Gesamtgröße von ca. 12.500 m² wurden ein Fließgewässer angelegt, naturnahe Gewässerauen entwickelt, Grünland extensiviert sowie eine Besucherlenkung vorgenommen. Von den erzielten 4.362 ÖWE werden 1.689 ÖWE als Ersatzmaßnahme dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 9.01 gemäß § 135a BauGB zugeordnet.

7. Hinweise zu Versorgungsleitungen
Innerhalb bzw. am östlichen Rande des Plangebietes befinden sich Elektroversorgungsleitungen der Träger der Elektroversorgung. Bau- und Pflanzmaßnahmen im Umfeld der Leitungen sind mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

8. Niederschlagswasserentsorgung
Die Niederschlagswasserentsorgung für die Flächen des GE 1 und GE 2 erfolgt über einen Regenwasserkanal und Einleitung in den südöstlich des Geltungsbereichs gelegenen Graben Flurstück 30, Flur 24, Gemarkung Hoetmar. Die entsprechenden Grunddienstbarkeiten zur Führung des Regenwasserkanals sind auf den Flurstücken 37, 38, 65, 67 und 69 sowie 41 und 42 der Flur 24, Gemarkung Hoetmar eingerichtet.

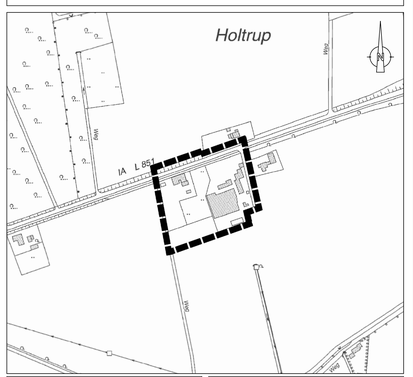
9. Werbeanlagen
In einem Bereich von 0-20 m ab Fahrbahnrand der L 851 sind Werbeanlagen unzulässig. Innerhalb dieses Bereiches sind Werbeanlagen an Gebäuden in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ausnahmsweise zulässig. In einem Bereich von 20-40 m ab Fahrbahnrand der L 851 bedürfen Werbeanlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

10. Abriss von Gebäuden
Gebäude sind vor dem Abriss auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Fledermauskundliche Untersuchungen sind von qualifizierten Fachgutachtern durchzuführen, die nachweislich Erfahrungen mit dem Monitoring von Fledermäusen haben. Es ist der aktuelle Stand der Technik und des Wissens anzuwenden. Die Gutachten müssen den Kriterien Nachvollziehbarkeit, Vollständigkeit und Plausibilität genügen.

11. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Str. 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten, außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache, zur Einsicht bereitgehalten.

WARENDORF DIE STADT

Bebauungsplan Nr. 9.01
"Gewerbegebiet Düpmann westlich Hoetmar"



Maßstab:	1:500
Datum:	10.05.2021

Stadt Warendorf Dezernat III
Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 12.05.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 11.11.2016 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 12.01.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 27.10.2016 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 11.11.2016 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 14.11.2016 bis 09.12.2016 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2016 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Warendorf, den 12.01.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 10.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 19.06.2020 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 29.06.2020 bis 3.07.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.06.2020 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Warendorf, den 12.01.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 09.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.12.2020 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.01.2021 bis 24.01.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2021 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Warendorf, den 12.01.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 02.07.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 12.07.2021 bis 15.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2021 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Warendorf, den 12.01.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am 17.12.2021 als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 17.01.2022

gez. Horstmann
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am 17.12.2021 überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Warendorf, den 17.01.2022

gez. Horstmann
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 15.02.2022 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 8. Änderungssatzung vom 19.10.2021 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Warendorf, den 15.02.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor