



<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB</p> <p>Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 25.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 03.07.2020 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Warendorf, den 09.11.2023</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Pesch Lfd. Stadt. Baudirektor</p>	<p>Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.06.2022 den Vorwurf der Bebauungsplaner beschlossen und mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.06.2022 hat der Bürgerbeirat am 20.06.2022 bis 24.07.2022 durchgehend die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.2022 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.</p> <p>Warendorf, den 09.11.2023</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Pesch Lfd. Stadt. Baudirektor</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß §§ 2 (2), 4 (2) BauGB</p> <p>Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.06.2022 das Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.06.2022 hat der Bürgerbeirat am 20.06.2022 bis 24.07.2022 durchgehend die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.2022 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.</p> <p>Warendorf, den 09.11.2023</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Pesch Lfd. Stadt. Baudirektor</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am 28.09.2023 ... als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.</p> <p>Warendorf, den 14.11.2023</p> <p>gez. Peter Horstmann Bürgermeister</p>	<p>Ausfertigung</p> <p>Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Freizeitebenen der Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am 28.09.2023 ... überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.</p> <p>Warendorf, den 14.11.2023</p> <p>gez. Peter Horstmann Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 01.12.2023 ... ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 8. Änderungsatzung vom 19.10.2021 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienstzeiten in der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Warendorf, den 05.12.2023</p> <p>Der Bürgermeister Im Auftrag</p> <p>gez. Pesch Lfd. Stadt. Baudirektor</p>	<p>Plangrundlage</p> <p>Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanVO vom 18.12.1990.</p> <p>Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V.m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans genehmigt worden.</p> <p>Geobasisdaten: Katastramt Warendorf Id-Nr. 2023-00014</p>
---	--	--	---	---	---	--

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 9 BauGB i.V.m mit der BauNVO und PlanZV

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
 - 1,6 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 BauNVO)
 - GH maximale Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) in Meter über Normalhöhennull (NHNN)
- Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - private Grünfläche mit Zweckbestimmung: freiwachsende Heckenstruktur
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorgartenbereich (siehe örtliche Bauvorschriften Nr. 3)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- Teilflächen für Emissionskontingentierung
- Bezugspunkt und Richtungssektor zur Emissionskontingentierung
- Abgrenzung zwischen den Teilflächen der Emissionskontingente

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung
- Bemaßung
- Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung (siehe Hinweis Nr. 8)
- vorhandene Alleebäume (siehe Hinweis Nr. 3)
- Flurgrenze

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 13a BauNVO)**

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig:

 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind alle gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Untertyp des Begriffs "Gewerbebetriebe aller Art" gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern

 - die Verkaufsstelle dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist und
 - die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
 - die Verkaufsstelle und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich zugeordnet sind.

1.1.4 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z.B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt.

1.1.5 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährliche Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Stoffververordnung) fallen, unzulässig.
- Gliederung des Gewerbegebietes (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften eingegrenzt.

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I-VII, Anlagen und Betriebsarten 1-221 (Lfd. Nummer der Abstandsliste) unzulässig.

In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen VII - höheres Abstandsferndormis - oder Betriebe und Anlagen mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I-VI, Anlagen und Betriebsarten 1-199 (Lfd. Nummer der Abstandsliste) unzulässig.

In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsclassen I-VI - höheres Abstandsferndormis - oder Betriebe und Anlagen mit gleichem bzw. ähnlichem Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass das Vorhaben in Bezug auf den Immissionsschutz unbedenklich ist.

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

- Werbeanlagen**

In den gekennzeichneten Werbeanlagen sind keine Gebäude und (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylonen etc.) zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbeanlagen sind unzulässig.
- Solaranlagen**

Bei Flachdächern (Dachneigung < 10 Grad) müssen aufgeständerte Solaranlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.
- Vorgärten**

In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter, o. ä. mineralischen Schutzgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Zufahrten und Zuwegungen) unzulässig.
- Einfriedigungen**

In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur Einfriedigungen in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig (ausgenommen sind Tore in Zufahrtbereichen). Hinter diesen Hecken sind grundstückseitig zusätzlich andere Einfriedigungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.
- Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeit i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

- Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ Abs. 1 Nr. 2 und 4 i.V.m §§ 12, 14, 20 und 23 BauNVO)**

In den Gewerbegebieten sind überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in den festgesetzten Gewerbegebieten außerhalb des gekennzeichneten Vorgartenbereichs überall zulässig.
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

In dem Gewerbegebiet sind je Grundstück Zufahrten in Summe von max. 16 m zulässig. Es sind max. zwei Zufahrten pro Grundstück zulässig.
- Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG)**

6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 19 Abs. 24 BauGB) Emissionskontingentierung

Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags noch nachts, Es sind max. zwei Zufahrten pro Grundstück zulässig.

Emissionskontingente tags und nachts in dB					
Teilfläche	L_{eq} tags	L_{eq} nachts			
TF 1	55	43			
TF 2	54	49			

Sektoren mit Zusatzkontingenten in dB tags und nachts für den Richtungssektor					
Sektor	Anfang	Ende	EK, zus, T	EK, zus, N	
A	310,0	30,0	0	0	
B	30,0	46,0	5	5	
C	46,0	75,0	6	6	
D	75,0	136,8	8	8	
E	136,8	200,0	13	13	
F	200,0	310,0	22	22	

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten: X: (32) 424754,86 / Y: 5746792,47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionssektor i im Richtungssektor k das Emissionskontingent $L_{eq,k}$ der einzelnen Teilflächen durch $L_{eq,k} = L_{eq,20,25,5}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert L_{eq} den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgröße).

- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

7.1 Pflanzgebiete

Als angelegene 1.000 qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Laubbäum der I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang der Pflanzqualität von mindestens 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgäbige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Anpflanzung hat außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zu erfolgen.

Artenvorschläge für Winter-Linde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

7.2 Anpflanzfestsetzung: freiwachsende Heckenstruktur

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "freiwachsende Heckenstruktur" ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Baum-/Straucharten mindestens zweireihig versetzt anzupflanzen. Sie ist aus mindestens fünf verschiedenen standortgerechten, heimischen Baum-/Straucharten in einem üblichen Pflanzabstand von 1 x 1 m in Gruppen von 3-5 Pflanzen der gleichen Art herzustellen.

Artenvorschläge für Sträucher: Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Elaeagnus europaeus*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Spornelhe (*Prunus spinosa*), Hundsrösche (*Rosa canina*), Hartweige (*Cornus sanguinea*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Hasel (*Corylus avellana*)

Artenvorschläge für Laubbäume: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Holz-Birne (*Pyrus pyraeata*), Holz-Äpfel (*Malus sylvestris*), Vogelkirsche (*Prunus avium*)

7.3 Begrünung von Dachflächen

Die Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten / Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kühlaggregate etc. genutzt werden.

Artenvorschläge: Sedum acre, Sedum album, Sedum reflexum, Sempervivum toctorum, Thymus pulgoides, Trifolium arvense, Prunella vulgaris, Organum vulgare, Sanguisorba minor, Hieracium pilosella, Allium schoenoprasum, Dianthus carthusianorum

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

- Werbeanlagen**

In den gekennzeichneten Werbeanlagen sind keine Gebäude und (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylonen etc.) zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbeanlagen sind unzulässig.
- Solaranlagen**

Bei Flachdächern (Dachneigung < 10 Grad) müssen aufgeständerte Solaranlagen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.
- Vorgärten**

In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter, o. ä. mineralischen Schutzgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Zufahrten und Zuwegungen) unzulässig.
- Einfriedigungen**

In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur Einfriedigungen in Form von Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig (ausgenommen sind Tore in Zufahrtbereichen). Hinter diesen Hecken sind grundstückseitig zusätzlich andere Einfriedigungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.
- Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeit i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

HINWEISE

- Artenschutz**

Alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes, müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BImSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig. Die Baumzuschätzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.

Im Vorfeld einer möglichen Fällung von bekannten Höhenbäumen ist eine Prüfung auf potenzielle Quartiere durch einen Fachgutachter durchzuführen. Werden Fledermausquartiere oder sonstige Quartiere innerhalb von Kronentraufen der vorhandenen Bäume erforderlich, so sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der DIN 18920 sowie der ZTV-Baumpflege zu beachten. Dies betrifft den Schutz der Kronentraufen- sowie der Wurzelbereiche.

Durch den vorhandenen Waldbestand und dessen über Privatgrund ragende Baumkronen ist mit Beeinträchtigungen (Verschattung, Laubfall etc.) zu rechnen. Dadurch können keine Ansprüche auf Rückschnitt, Beseitigung o.ä. begründet werden.
- Baumfällung**

Bei den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Straßenbäumen handelt es sich um eine gesetzlich geschützte Alee (gemäß § 41 LNatSchG NRW). Die Beseitigung von Aleen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiliger Veränderung führen können, sind verboten.

Pflegemaßnahmen werden hierdurch nicht berührt. Die zuvor genannten Verbote gelten nicht im Rahmen von Maßnahmen, die aus zwingenden Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich sind. Sie sind der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Warendorf (LNB) vorher anzuzeigen. Bei gegenwärtiger Gefahr kann die Maßnahme sofort durchgeführt werden und ist anschließend bei der LNB anzuzeigen. Kommt es aufgrund der durchgeführten Maßnahmen zu einer Bestandsminderung, sind in Abstimmung mit der LNB Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4. Externer Ausgleich

Für die Planung ist ein externer Kompensationsbedarf von 4.279,2 ökologischen Wertemerten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2021) ermittelt worden. Die ermittelten ökologischen Wertemerten werden über das Ökotoke der Stadt Warendorf (Flächenpool) Mussenbach mit Rinderkamp, Maßnahmenfläche K24/M4 (Wiese Hohnerke) ausgeglichen.

5. Bodenfunde/Archäologie

5.1 Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Spichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

5.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DöSchG).

5.3 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DöSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

6. Ver- und Entsorgung

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Ebenso sind Vorhaben der Ver- und Entsorgungsträger im Einwirkungsbereich vorhandener Grünstrukturen mit den jeweiligen Grundstückseigentümern abzustimmen.

7. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 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 Bauuntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

8. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Grundlage einer Luftbildauswertung festgestellt, dass sich innerhalb der als "Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung" gekennzeichneten Flächen Stellungsbereiche befinden. Vor Beginn der Bautätigkeit / Bodenbewegungen in dem gekennzeichneten Bereich ist eine Sondierung der Flächen durchzuführen. Für das gesamte Plangebiet gilt darüber hinaus: Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdausbau außergewöhnlich verläuft oder werden verlässliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

9. Niederschlagsentwässerung

Die Abwasserbeseitigungspflicht für das Niederschlagswasser wird nach Bebauung der Grundstücke gemäß § 49 Abs. 4 LWG NRW auf die jeweilige Grundstückseigentümerin / auf den jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen. Das Niederschlagswasser kann gemeinwohlförderlich in ein Gewässer eingeleitet werden. Für die Einleitelerlaubnis muss sich mit der Unteren Wasserbehörde (Kreis Warendorf) abgestimmt werden. Die Niederschlagsentwässerung (Reinigung und Rückhaltung) hat im Plangebiet dezentral zu erfolgen und ist durch die künftigen Grundstückseigentümer*innen zu organisieren. Das Niederschlagswasser kann dem an der Ahlener Straße befindlichen Entwässerungsgraben (Gemarkung Hostramm, Flur 20, Parzelle 24) - dezentral - zugeleitet werden. Seitens der künftigen Grundstückseigentümer*innen ist die Planung der abwasserrechtlichen Anlage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Entwässerungsantrag bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Es sind die Anforderungen für das Einleiten von Abwasser (Niederschlagswasser) gemäß § 57 Wasserhaushaltsgesetz Emissionen und Immissionen einzuhalten. Hierfür müssen der Unteren Wasserbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende Nachweise vorgelegt werden.

9. Überflutungsschutz

Gemäß DIN 1989-100 ist für Grundstücke (>800 qm abflusswirksame Fläche) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu erbringen. Zum Schutz vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen wird zudem empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden (OKKF) mindestens auf Straßenniveau, vorzugsweise jedoch höher anzuordnen. Ebenso wird empfohlen, Keller- und Lichtschränke geringfügig oberhalb des Geländes anzuordnen bzw. sie gegen von außen eindringendes Wasser, beispielsweise mit einer gemauerten Umrandung, zu schützen.

10. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen

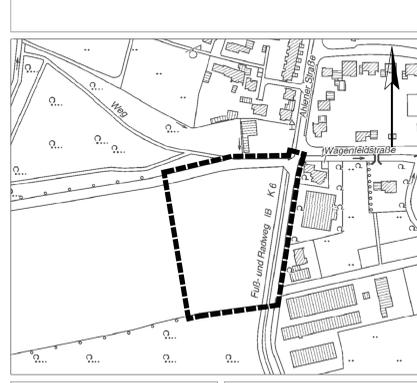
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gestellt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.
- Bauordnungsgesetz (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 Nr. 6) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist.
- Planzweckverordnung (PlanZV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 480) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes am 1. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) 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 1. Februar 2022 (GV. NRW. S. 159) geändert worden ist.
- Abstandserlass NRW (2007)** - RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06. Juni 2007



Bebauungsplan Nr. 416 "Gewerbegebiet westlich Ahlener Straße"



Stadt Warendorf Dezernat III
Amt 61 - Stadterweiterung

Entwurfverfasser:
postwelters partner
Architekten & Stadtplaner
Andrstraße 37
D-44135 Dortmund
Tel +49 231 47 73 68 50
info@post-welters.de

Maßstab: 1:500

Datum: 28.06.2023