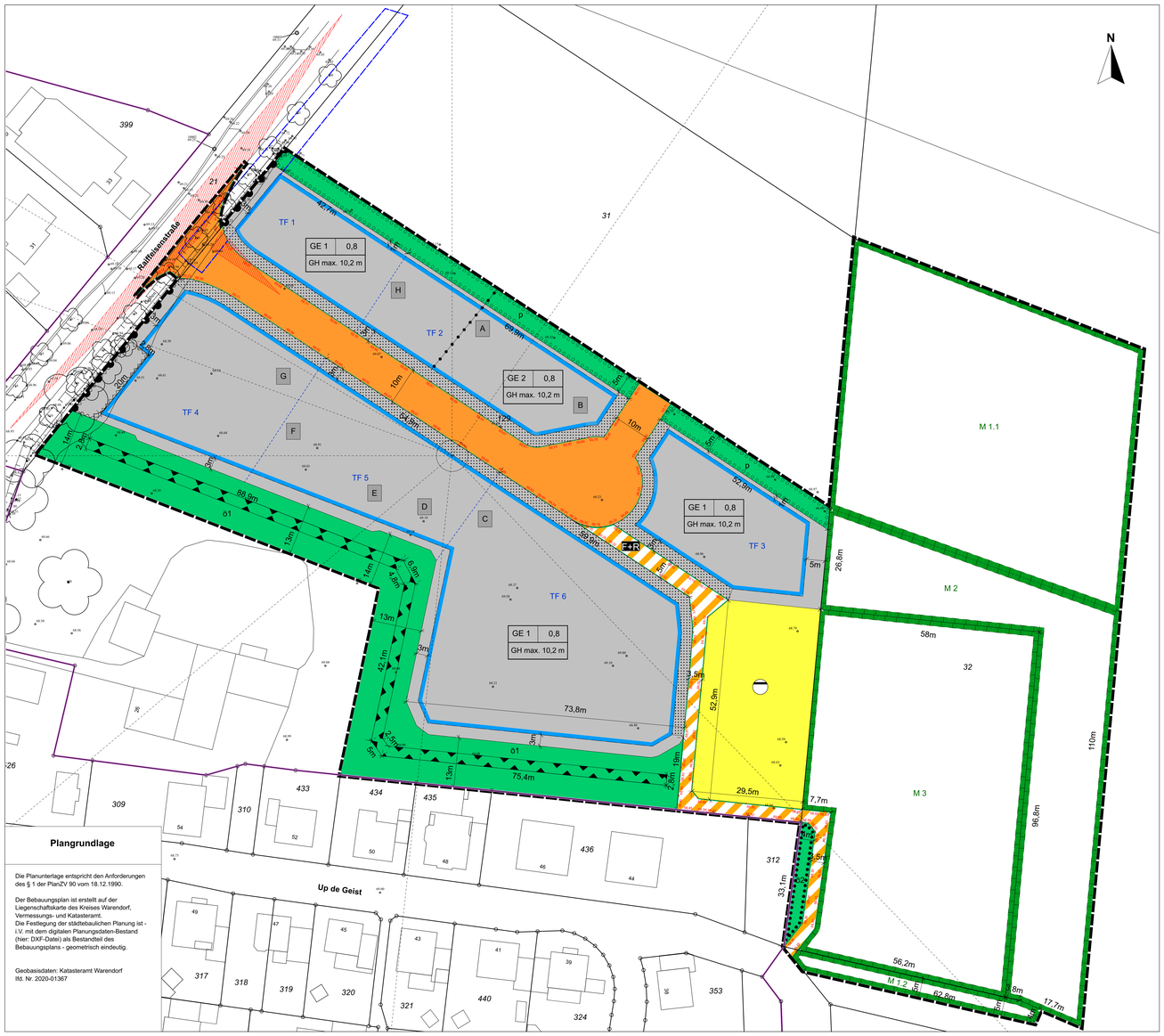

Plangrundlage

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-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf
lfd. Nr. 2020-01367

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
1.1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet 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 Unterart 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 Verkaufsfläche 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 Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet 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 Betriebesbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BImSchV (Störfallverordnung) fallen, unzulässig.

1.2 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 eingeschränkt.

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

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

In dem Gewerbegebiet GE 2 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI - höheres Abstandserfordernis - 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.

Es wurde der Abstandserlass 2007 zugrunde gelegt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

2.1 Überschreitung der GRZ
Innerhalb der Gewerbegebiete darf die festgesetzte GRZ gemäß §19 Abs. 4 BauNVO abweichend für Stellplätze und Ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
2.2.1 Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist, gemessen im grundstücksangrenzenden Straßenraum des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken bzw. zweiseitig erschlossenen Grundstücken sind beide Seiten (Straßenräume) zu berücksichtigen.

Die Mindesthöhe Erdgeschoss (OKFF) muss 0,2 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Hier z.B. 69,61 m (OK fertige Erschließungsanlage) + 0,2 m = 69,81 m Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF)

Erläuternde Skizze:
Mindesthöhe Erdgeschossfußboden (OKFF)

Grundlage: Die konkrete Erschließungs-/Straßenausbauplanung zum Bebauungsplan mit Höhenangaben wird beim Amt 66 - Tiefbau und Mobilität der Stadt Warendorf in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

2.2.2 Die **Gebäudehöhe (GH)** wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst bei geneigten Dächern / Attika bei Flachdächern).

2.2.3 In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 5,0 m durch technische Einrichtungen, wie Schornsteine, Filter- und Antennenanlagen zulässig (hierzu zählen nicht Photovoltaik- und Solarthermieanlagen). Diese technischen Anlagen dürfen auf bis zu 30% der jeweiligen Gebäudedachflächen errichtet werden.

3. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 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 überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in den festgesetzten Gewerbegebieten außerhalb des gekennzeichneten Vorgartenbereiches sowie in den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) überall zulässig. Im Bereich der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
In den festgesetzten Gewerbegebieten sind je Grundstück Zufahrten in Summe von maximal 10,0 m Breite zulässig. Es sind maximal zwei Zufahrten pro Grundstück zulässig.

5. Ver- und Endsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Endsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes

6.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 24 BauGB)
In der für Schallschutz festgesetzten Fläche ist eine begrünte Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. von 73,70 m ü. NHN zu errichten (OK-L-Wand).

6.2 Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 24 BauGB)
Emissionskontingentierung
Im Plangebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	L_{EK}, tags	L_{EK}, nachts
TF 1	68	41
TF 2	68	38
TF 3	65	38
TF 4	64	35
TF 5	67	34
TF 6	56	30

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis H erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB tags und nachts für den Richtungssektor

Sektor	Anfang	Ende	$EK_{zus,T}$	$EK_{zus,N}$
A	0,0	35,0	9	23
B	35,0	136,0	13	27
C	136,0	186,1	0	7
D	186,1	230,0	0	0
E	230,0	270,0	0	10
F	270,0	290,0	5	19
G	290,0	300,0	3	17
H	300,0	0,0	3	16

Als Referenzpunkt für die Richtungssektoren gelten folgende UTM-Koordinaten:
X: 32425368,00 / Y: 5747563,00

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

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

7. Anpflanzung 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 Pflanzgebot
Je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche ist auf den Grundstücken ein standortgerechter, heimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung mit einem Stammumfang der Pflanzqualität von mindestens 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist ein mindestens 10 m² großer unversiegelter Pflanz- und Wurzelbereich freizuhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen. Die Anpflanzung hat außerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zu erfolgen. So sind innerhalb des Gewerbegebietes insgesamt mindestens 14 Bäume zu pflanzen.

Artenvorschläge: 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: Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina), Hartriegel (Cornus sanguinea), Faulbaum (Rhammus frangula), Hasel (Corylius avellena)

Artenvorschläge für Laubbäume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Holz-Birne (Pyrus pyraster), Holz-Apfel (Malus sylvestris)

7.3 Erhaltungsgebot
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche 02 sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für abgängige Bepflanzungen sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.4 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 Kühlaggregaten etc. genutzt werden.

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)

8.1 Fläche für CEF Maßnahme Bluthänfling
Innerhalb der Maßnahmenfläche M1.1 ist eine vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme (CEF) für den Bluthänfling umzusetzen. Am Nordrand der Fläche ist eine Strauchhecke mit einer Mindesthöhe von 1,5 m und 10 m Breite inklusive Saum anzulegen.

Auf der Fläche sind zudem drei lockere Strauchgruppen mit vorgelagerten blütenreichen Säumen herzustellen. Für die Gehölzpflanzungen gelten folgende Mindestmaße:
Es sind verschulte Sträucher, zweimal verpflanzt mit mindestens 3 Trieben (vSt, 3 Tr., 150-175, o.B.) oder gleichwertige Forstware zu verwenden. Die Sträucher sind in Gruppen von 3-5 Pflanzen der gleichen Art in einem Pflanzabstand von 1 x 1 m anzulegen. Die Strauchhecke ist 5-reihig (versetzte Reihen) herzustellen. Es sollten folgende Arten verwendet werden (Liste nicht abschließend): Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Hunds-Rose (Rosa canina) sowie einzeln beigemischt Holz-Birne (Pyrus pyraster).

Die Restfläche ist als extensives Grünland zu entwickeln. Am westlichen und östlichen Rand der Fläche ist ergänzend ein mindestens 6 m breiter Krautsaum anzulegen.

Es ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 (Westdeutsches Tiefland) mit 80 % Kräuterteil für die Krautsäume und 50 % Kräuteranteil für die Grünlandfläche zu verwenden.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1.2 am südöstlichen Plangebietsrand ist die bestehende Strauchhecke mit Kopfweiden zu erhalten.

8.2 Extensivwiese
Auf der Maßnahmenfläche M2 ist eine Extensivwiese umzusetzen. Am westlichen und östlichen Randbereich der Fläche ist ein mindestens 6 m breiter Krautsaum anzulegen. Es ist Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 2 (Westdeutsches Tiefland) mit ca. 50 % Kräuteranteil zu verwenden.

8.3 Naturnahe Retentionsfläche
Die Maßnahmenfläche M3 ist als naturnahe Retentionsfläche in Form von extensivem Grünland anzulegen.

Für die Neuanlage sind geeignete gebietseigene Saatgutmischungen für Feuchtgrünland bzw. für vergleichbare Standorte mit wechselnder Feuchtigkeit (Versickerungsmulden) zu verwenden. Alternativ kann bei Vorhandensein geeigneter Spenderflächen die Mahdgutübertragung in Abstimmung mit der UNB angewandt werden.

Die genaue Ausführung der Maßnahmen M1, M2 und M3 sind dem landschaftsplanerischen Maßnahmenkonzept im Umweltbericht zu entnehmen.

HINWEISE

1. 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 BNatSchG 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 Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.

Im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung sind die Vorgaben zur Vermeidung von Vogelkollision an Glasfassaden sowie zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen zu beachten (siehe Artenschutzprüfung Stufe 2, S. 19, grünplan - Büro für Landschaftsplanung, Dortmund, 04.07.2023).

2. Baumallee
Bei den in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Straßenbäumen entlang der Raiffeisenstraße handelt es sich um eine gesetzlich geschützte Allee (gemäß § 41 LNatSchG NRW). Die Beseitigung von Alleen 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 (UNB) vorher anzuzeigen. Bei gegenwärtiger Gefahr kann die Maßnahme sofort durchgeführt werden und ist anschließend bei der UNB anzuzeigen. Aufgrund der erforderlichen Erschließung des Gewerbegebietes kommt es voraussichtlich zu einer Bestandsminderung von bis zu 3 Alleebäumen, hierfür sind in Abstimmung mit der UNB und dem Straßenbaulastträger Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Rahmen der Straßenplanung wurden Varianten für die Erschließung und Anbindung des Gewerbegebietes an die Raiffeisenstraße entwickelt. Das hierbei verfolgte Ziel der Minimierung der Eingriffe in den Alleebaumbestand konnte auch bei Realisierung möglicher Erschließungsvarianten nicht erreicht werden.

3. Bodenfunde / Archäologie
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 (§§ 16 und 17 DSchG).

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

4. 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 Grundstückseigentümerinnen abzustimmen.

5. 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 Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

6. Kampfmittel
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat auf Grundlage einer Luftbildauswertung festgestellt, dass sich innerhalb der als "Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung" gekennzeichneten Flächen Stellungsbereiche befanden. Vor Beginn der Bautätigkeit / Bodenbewegungen in dem gekennzeichneten Bereichen ist eine Sondierung der Flächen durchzuführen.

Für das gesamte Plangebiet gilt darüber hinaus: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

7. Entwässerung
Sämtliche auf den Grundstücken anfallenden Abwässer sind getrennt nach Abwasserart dem Schmutzwasser- bzw. Regenwasserkanal zuzuleiten. Die Reinigung und Rückhaltung des Niederschlagwassers erfolgt zentral.

8. Überflutungsschutz
Gemäß DIN 1986-100 ist für Grundstücke (>800 qm abflusswirksame Fläche) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu erbringen.
Zum Schutz vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen sind zudem die festgesetzten Sockelhöhen für die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) gem. textlicher Festsetzung Nr. 2.2.1 einzuhalten.

9. Ausgleich
Für die Planung des Gewerbegebietes ist ein Kompensationsbedarf von 13.443,4 ökologischen Werteeinheiten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2023) ermittelt worden. Die ermittelten ökologischen Werteinheiten werden in Gänze in der im Osten des Plangebietes gelegenen Ausgleichsfläche (auf Flurstück 32, Flur 17, Gemarkung Hoetmar) ausgeglichen. Für die entfallenen drei Alleebäume erfolgt eine Ausgleichspflanzung in Mitte (Gemarkung Mitte, Flur 635, Flurstück 77). Entlang der Wegeparzelle 77 (Ostmitte) wird eine neue Allee auf mindestens 100 m angepflanzt, in dieser werden die drei Bäume anteilig ausgeglichen.

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.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pyloner etc.) zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbeanlagen sind unzulässig.

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

3. Vorgärten
In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter, o. ä. mineralischen Schuttgütern sowie sonstige flächige Versiegelungen bis auf den Anteil der Erschließung (Zufahrten und Zuwegungen) unzulässig. Im Bereich der dargestellten Sichtfelder innerhalb der Vorgartenbereiche sind Bepflanzungen nur in einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

4. Einfriedungen
In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur offen gestaltete, blickdurchlässige Einfriedungen (z.B. Draht- oder Stabgitterzäune) oder heckenartige Einfriedungen aus heimischen standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich auch andere Einfriedungen (z.B. blickdichte Zäune, Mauern) zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

5. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S.1172) geändert worden ist, in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
Planzeichenverordnung (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. 490) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes am 8. 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.139) 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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- GE — Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
- GH max. — maximale Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- F+R — Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Versorgungsfläche
- Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche
- p — private Grünfläche mit Zweckbestimmung: freiwachsende Heckenstruktur
- ö 1 — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: begrünte Lärmschutzwand
- ö 2 — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Strauchhecke

7. 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)

8. Erhaltung von Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)
- Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.3)

9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- M1.1 — Fläche für CEF-Maßnahmen Bluthänfling: Neuanpflanzungen
- M1.2 — Fläche für CEF-Maßnahmen Bluthänfling: Erhalt
- M2 — Extensivwiese
- M3 — naturnahe Retentionsfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen, auf denen der Bodenauftrag, -abtrag, der Bau von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen, sonstige Versiegelungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen unzulässig sind (§ 12, § 14 i. V. m. § 23 BauNVO).
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Vorgartenbereich (siehe örtliche Bauvorschrift Nr. 3)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 BauNVO)
- DHN 69.70 — Höhenbezugspunkte (HBP) in m über Normalhöhennull (NHN) der geplanten Erschließung an der Straßenbegrenzungslinie (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2.1)

Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- begrünte Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.1)
- TF — Teilflächen für Emissionskontingentierung
- A B C D — Bezugspunkt und Richtungssektor zur Emissionskontingentierung
- Abgrenzung zwischen den Teilflächen der Emissionskontingenten

Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	GRZ
max. Gebäudehöhe	

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- 158 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- 46 — Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 1 — Bemaßung
- Bereich mit potenzieller Kampfmittelbelastung (Hinweis Nr. 6)
- Bestandsbäume
- Flurlinie
- Sichtfelder (nachrichtliche Übernahme: Sichtfelder gemäß der Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06))

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ..... 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 .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 06.05.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.05.2021 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.06.2022 den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.06.2022 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 20.06.2022 bis 24.07.2022 durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.06.2022 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Warendorf, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 10.08.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.08.2023 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 (2) BauGB vom 28.08.2023 bis 26.09.2023 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.08.2023 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Warendorf, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor

Erneute, beschränkte öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 16.11.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 24.11.2024 hat der Bebauungsplan m