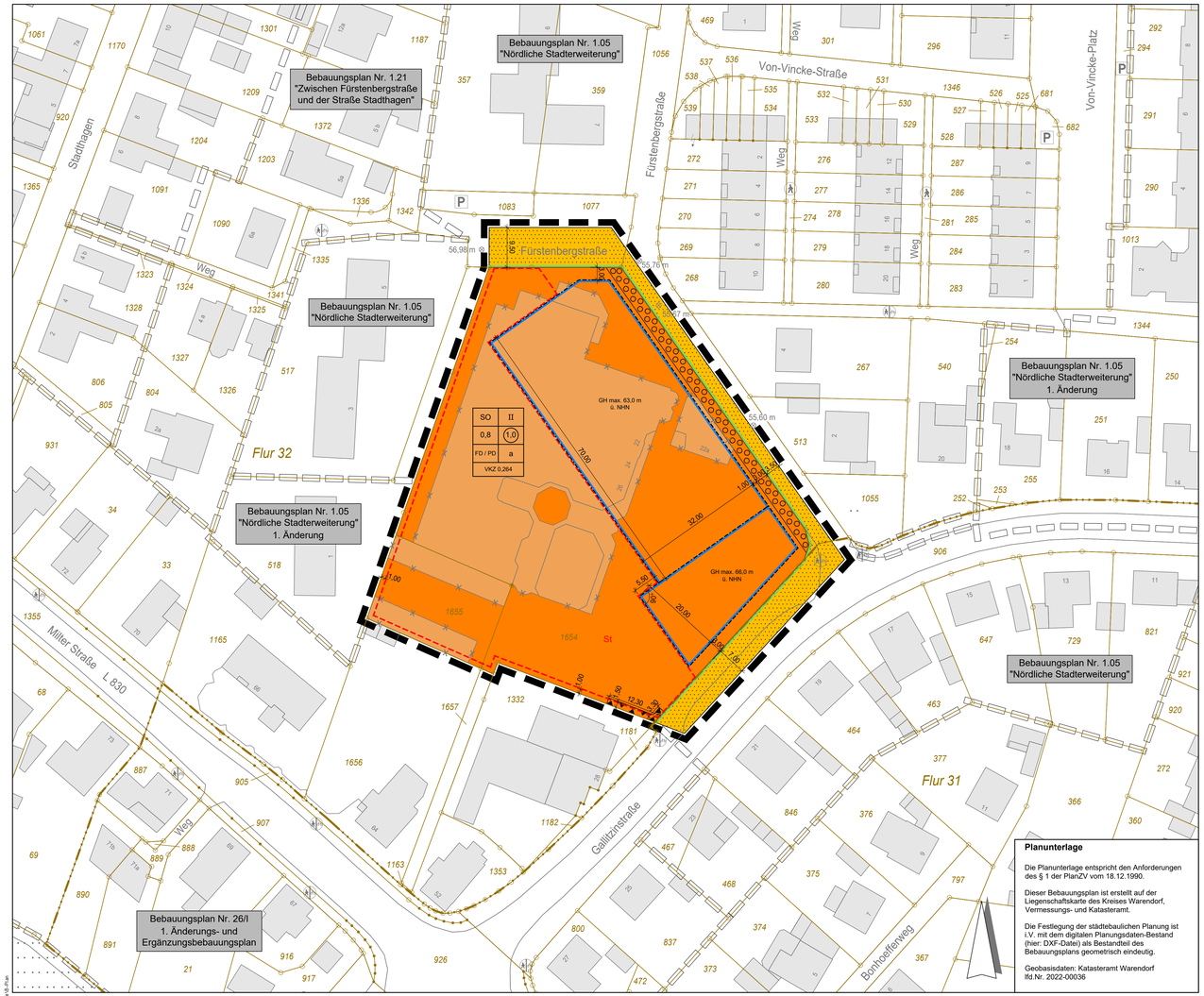


Planunterlage

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

Dieser 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. 2022-00036

Aufstellungsbeschluss
gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ..... ortsüblich öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Ltd. Städt. Baudirektor

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am ..... den Vorentwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (1) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ..... 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 ..... den Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am ..... hat dieser Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen.

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

Warendorf, den .....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

.....
Ltd. Städt. Baudirektor

Satzungsbeschluss
gemäß § 10 (1) BauGB

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

Warendorf, den .....

.....
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 ..... überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften werden eingehalten.

Warendorf, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung
gemäß § 10 (3) BauGB

Der Beschluss dieses 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 bekanntgemacht 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

2195/01_B-Plan_Ent_05.dwg
R:\4231\2195\01 Kartenbuch\ B-Plan 1.29 Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße Entw\B-Plan

FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB)

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

SO — Sonstiges Sondergebiet - "Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,0 — Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GH — Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

VKZ — Verkaufsflächenzahl

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

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

a — Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

St — Umgrenzung von Flächen für nicht überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Lärmschutzwand mit mind. 2,00 m Höhe über Geländeoberkante (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften

FD / PD — zulässige Dachform: Flachdach, Pultdach

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

Flurgrenze

10 — Flurnummer

Flurstücksgrenze

161 — Flurstücksnummer

1 / 3 / (1) — Gebäude Katasterbestand

X — abzubrechende bzw. bereits abgebrochene Gebäude

55,60 m — Höhe Schachtdeckel in Meter ü. NHN (Normalhöhennull) - die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen

benachbarte Bebauungspläne

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO u. § 19 Abs.3 BauNVO)

1.1. Das "Sonstige Sondergebiet (SO)" gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Nahversorgung" dient der Betriebsansiedlung großflächigen Lebensmitteleinzelhandels, inklusive Bäckerei. Es ist eine Verkaufsflächenzahl von 0,264 zulässig. Die Verkaufsflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind.
Mindestens 90 % der jeweiligen Verkaufsfläche sind mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Warendorfer Sortimentsliste (09/2018) zu belegen. Für nicht nahversorgungs- relevante Sortimente können maximal 10 % der jeweiligen Verkaufsfläche genutzt werden.
Weiterhin in den Sondergebieten zulässig sind dem Einzelhandel zugeordnete Flächen für Lager, Sozialräume, Büro und Verwaltung sowie Stellplätze und Nebenanlagen, die den Nutzungen im Bereich der Sondergebiete dienen.

1.2. Fremdwerbeanlagen als eigenständige Anlagen sind unzulässig.

2. **Bauweise und Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO u. § 23 Abs. 3 BauNVO)

2.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind innerhalb der "Sonstigen Sondergebiete" gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Baukörper mit mehr als 50 m Länge zulässig.

2.2. Ausnahmsweise darf zur Errichtung von Rettungs- und Fluchtwegen um 1,0 m von der östlichen, zur "Fürstenbergstraße" orientierten, Baugrenze abgewichen werden.
(§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO)

3. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

3.1. Pro Grundstück sind maximal zwei Ein- und Ausfahrten in der Summe von maximal 16 Metern zulässig.

4. **Ver- und Entsorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

4.1. Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

5. **Technische Maßnahmen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung erneuerbarer Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5.1. Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

6. **Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1. Für die Einkaufswagenboxen ist eine dreiseitige Einhausung mit Überdachung (mit der geöffneten Seite in nordöstliche Richtung) anzulegen.

7. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1. Dächer mit Ausnahme von Dachflächenbereichen mit technischen Anlagen und technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Speicherung und Nutzung erneuerbarer Energien mit einer Dachneigung von < 10° sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination von Gründach und Anlagen zur Solargewinnung ist zulässig.

7.2. Innerhalb der festgesetzten "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden. Das Pflanzgebot darf für die Errichtung von erforderlichen Rettungs- und Fluchtwegen sowie zur Gewährleistung ihrer Funktionalität unterbrochen werden.

7.3. Je 5 ebenerdiger Stellplätze ist ein Baum innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche zu pflanzen. Insgesamt sind mindestens 22 Bäume anzupflanzen. Diese sind als standortgerechte Laubbäume der II. Ordnung mit einem Stammumfang der Pflanzqualität von mindestens 14 / 16 und einem unversiegelten Pflanzbereich von mind. 10 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

1. **Solaranlagen** (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)
Bei Pultdächern sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten.

2. **Werbeanlagen** (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW)
Bei der Anbringung von Werbeanlagen an Gebäuden bzw. baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine, Dachaufbauten, Pylone, etc.), ist zu beachten, dass die Oberkante der Werbeanlage die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig.

3. **Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

HINWEISE

1. **Bodenfunde und 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. 0251/591-8911) 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 NRW). 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.
2. **Altlasten:**
Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (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.
3. **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.
4. **Ver- und Entsorgung:**
Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen. Ebenso sind Vorhaben der Ver- und Entsorgungsträger im Einwirkungsbereich vorhandener Grünstrukturen mit dem Grundstückseigentümer abzustimmen.
Trassen für die Strom-, Gas- und Trinkwasserversorgung dürfen nicht mit Pflanzbeeten oder Baumstandorten geplant / ausgeführt werden bzw. nur mit besonderen Schutzmaßnahmen für die Versorgungsinfrastruktur (einzuhalten ist das DVGW Arbeitsblatt G4598 sowie das DVGW Merkblatt W404).
5. **Überflutung:**
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 wird zudem empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) mindestens auf Straßenniveau, vorzugsweise jedoch höher anzuordnen. Ebenso wird empfohlen, Keller und Lichtschächte geringfügig oberhalb des Geländes anzuordnen bzw. sie gegen von außen eindringendes Wasser, beispielsweise mit einer gemauerten Umrandung, zu schützen.

HINWEISE

Anlage 3 zur Sitzungsvorlage Nr. 4364/2024
zum Offenlagebeschluss

6. **Artenschutzbelange, allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:**
Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.
Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf potenzielle Lebensräume geschützter Tierarten sind bauvorbereitende Maßnahmen, insbesondere die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wallhecken und Gebüschen sowie Gehölzfällungen und die Räumung von Baufeldern, außerhalb der Brutzeit (= 15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Auf die grundlegenden Regelungen des BNatSchG zu Gehölzschnitt und Baumfällungen grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September sowie die im BNatSchG enthaltenen Ausnahmeregelungen wird ergänzend hingewiesen. Im Vorfeld einer möglichen Fällung von bekannten Höhlenbäumen und dem Abriss von Gebäuden ist eine Prüfung auf potenzielle Quartiere durch einen Fachgutachter durchzuführen. Werden Fledermausquartiere oder sonstige Planungsrelevanten Arten nachgewiesen, sind entsprechende weitere Maßnahmen bedarfsorientiert abzuleiten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen.
Im Rahmen der künftigen baulichen Entwicklung sind die Vermeidungsmaßnahmen und Empfehlungen des Artenschutzes zu beachten (siehe Artenschutzprüfung Stufe 1, S. 23 und 24, BIO-CONSULT, Belm, 13.09.2023)
7. **Immissionsschutz**
Bei Errichtung von Schallschutzwänden sind die in dem schalltechnischen Gutachten von Richter und Hüls vom 31.02.2024 zu diesem Bebauungsplan formulierten Anforderungen zu beachten.
8. **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 bereitgestellt.

RECHTSGRUNDLAGEN

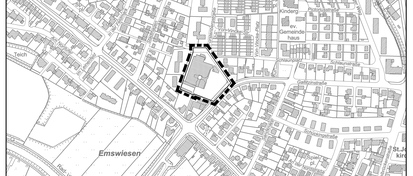
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394);
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 218b), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172);
- **Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);
- **Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).

WARENDORF
DIE STADT

Bebauungsplan Nr. 1.29
"Lebensmittelvollsortimenter Gallitzinstraße"

Entwurf

Übersichtskarte M 1:5.000



Stadt Warendorf Amt 61
Amt 61 Stadtplanung

Maßstab: 1:500

Datum: 12.02.2024

PLANVERFASSER
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Planverfasser: Proj. Nr. 21 195 011

Beratung • Planung • Bauleitung
Am Tie 1
48268 Greven/nrw
E-Mail: greven@pbh.de
Telefon (0541) 1818 - 0
Telefax (0541) 1818 - 111
Internet: www.pbh.org
pbh PLANUNGSBÜRO RAHM