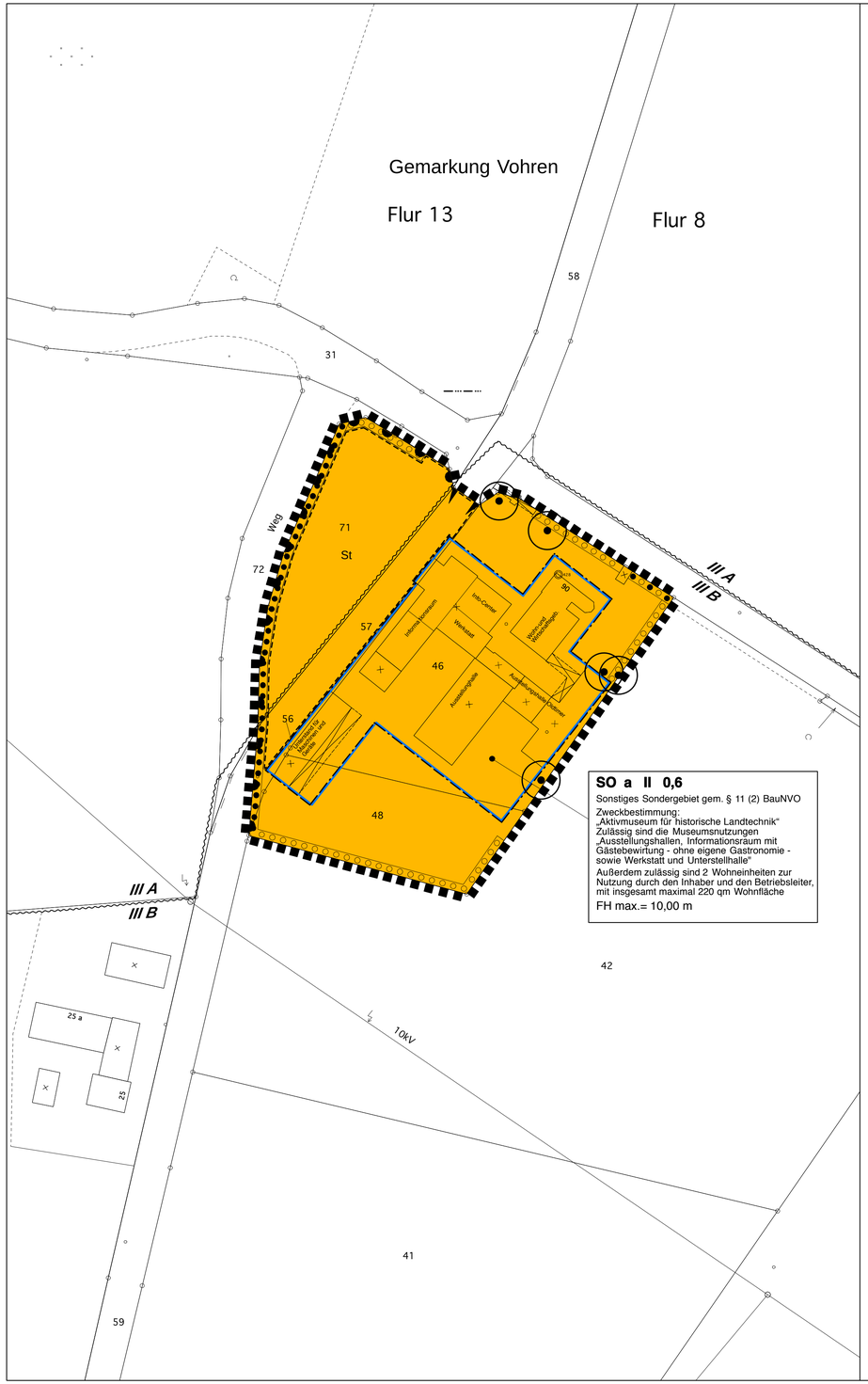


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO — "Sonstige Sondergebiete" gem. § 11 (2) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Aktivmuseum für historische Landtechnik" zulässige Nutzungen siehe Planeintrag

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,6 — Grundflächenzahl

FH max = — Maximale Firsthöhe bezogen auf zugeordnete fertige Erschließungsstraße siehe textliche Festsetzung Nr. 1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Baugrenze

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu erhaltende Einzelbäume

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St — Stellplätze

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

115 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Gebäude

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

III A / III B — Wasserschutzgebiet, Wasserschutzzone III A und III B (s. Hinweis Nr. 6)

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

1.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe der Gebäude darf die Höhe von 10,00m bezogen auf Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschreiten.

2. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4)BauNVO)

2.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50m ist zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

3. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

3.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur in den mit St festgesetzten Bereichen zulässig.

HINWEISE

1. DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen 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 (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. ARTENSCHUTZ

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände (Tötungs- und Störungsverbot) gem. § 44 BNatSchG sind Umbauten der Gebäude nur außerhalb der Hauptfortpflanzungzeit, in der Zeit vom 30. September bis 1. März, zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist das Vorhandensein relevanter Arten durch einen Fachgutachter für Avifauna und Fledermäuse zu überprüfen und ggf. notwendige Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensations-maß¬nahmen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreis Warendorf abzustimmen.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gem. § 39 BNatSchG Gehölze und Hecken in der Hauptbrutzeit (01. März - 30. September) nicht zurück geschnitten oder gerodet werden dürfen.

3. AUSGLEICHSMASSNAHMEN gem. § 9 (1a) BauGB

Die externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -flächen in der Gemarkung Ostenfelde, Flur 6, Flurstück 12 (teilw.) werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

4. VERSIEGELUNG

Sollte die Versiegelung GRZ 0,6 mit zulässiger Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO überschritten werden, werden Maßnahmen zur Flächenentsiegelung im Zuge der Nutzungsaufgabe des Sägewerkes erforderlich.

5. WASSERSCHUTZGEBIET

Das Plangebiet liegt im Bereich der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Wasserwerk Vohren. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung vom 22.04.1982 sind einzuhalten. Im Rahmen der Baumaßnahmen dürfen keine grundwassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Dabei ist auch der Erdaushub so gering wie möglich zu halten, um Verunreinigungen auszuschalten. Auch die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bedarf entsprechender Vorsichtsmaßnahmen.

6. SCHMUTZWASSERBESEITIGUNG

Für die ordnungsgemäße Entsorgung von anfallenden häuslichem und betriebsspezifischem Schmutzwasser sowie zur Regenwasserbeseitigung ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen. Das Konzept ist anschließend als Grundlage für die erforderlichen wasserrechtlichen Anträge zu verwenden.

Ergänzung gemäß Ratsbeschluss vom 23.09.2010:

7. GRUNDFLÄCHENZAHL

Aufgrund des Umfangs bestehender Versiegelung kann es im Zuge von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen im Plangebiet ggf. erforderlich werden, Flächenentsiegelungen zur Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl vorzunehmen.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 18.12.2009 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 12.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Warendorf, den 12.03.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knaup
Bauderzernent

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 15.03.2010 bis 05.04.2010 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Warendorf, den 06.04.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knaup
Bauderzernent

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom 15.03.2010 bis 05.04.2010 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Warendorf, den 06.04.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knaup
Bauderzernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates hat am 29.04.2010 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Warendorf, den 29.04.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knaup
Bauderzernent

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.05.2010 bis 18.06.2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Warendorf, den 18.06.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knaup
Bauderzernent

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.08.2010 bis 16.08.2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Gleichzeitig wurde die Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden durchgeführt.
Warendorf, den 16.08.2010

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaup
Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates hat am 09.09.2010 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches nachträglich beschlossen.
Warendorf, den 09.09.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knaup
Bauderzernent

Der Rat der Stadt hat am 23.09.2010 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
Warendorf, den 23.09.2010

gez. Walter
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 19.11.2010 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der zur Zeit gültigen Fassung öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 19.11.2010 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind in der genannten Bekanntmachung ebenfalls veröffentlicht worden.
Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NRW wurde verwiesen.
Warendorf, den 19.11.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knaup
Bauderzernent

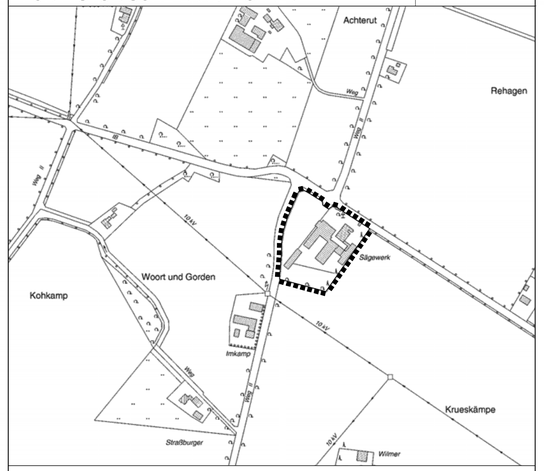
RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 9.03

„SONDERGEBIET AKTIVMUSEUM FÜR HISTORISCHE LANDTECHNIK"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	15.07.2010	Satzungsexemplar
PL GR	88 / 52	
BEARB.	Bo / AG	
M.	1 : 1.000	0 10 20 30 40 60 m

NORDEN

BAUDEZERNAT gez. Knaup	SACHGEBIETSLEITER SG 61 gez. Stuke	PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA • STADTPLANER DASL
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088
info@wolterspartner.de