

Stand: ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 2.30



### PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

**SO** Sondergebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

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

- II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH max. Maximale Firsthöhe, bezogen auf Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten fertigen Erschließungsanlage des jeweiligen Grundstücks
- TH max. Maximale Traufhöhe, bezogen auf Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten fertigen Erschließungsanlage des jeweiligen Grundstücks
- H. max. Maximale Baukörperhöhe, bezogen auf Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten fertigen Erschließungsanlage des jeweiligen Grundstücks
- 0,6 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- 1,2 Geschossflächenzahl

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

- a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB
- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- Lärmschutzwand H. mind. 2,50 m, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
- Wertstoffcontainer - Standort

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- 1330 Vorhandene Flurstücksnummer

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 18 - 30 ° Dachneigung
- SD Satteldach

### TEXT

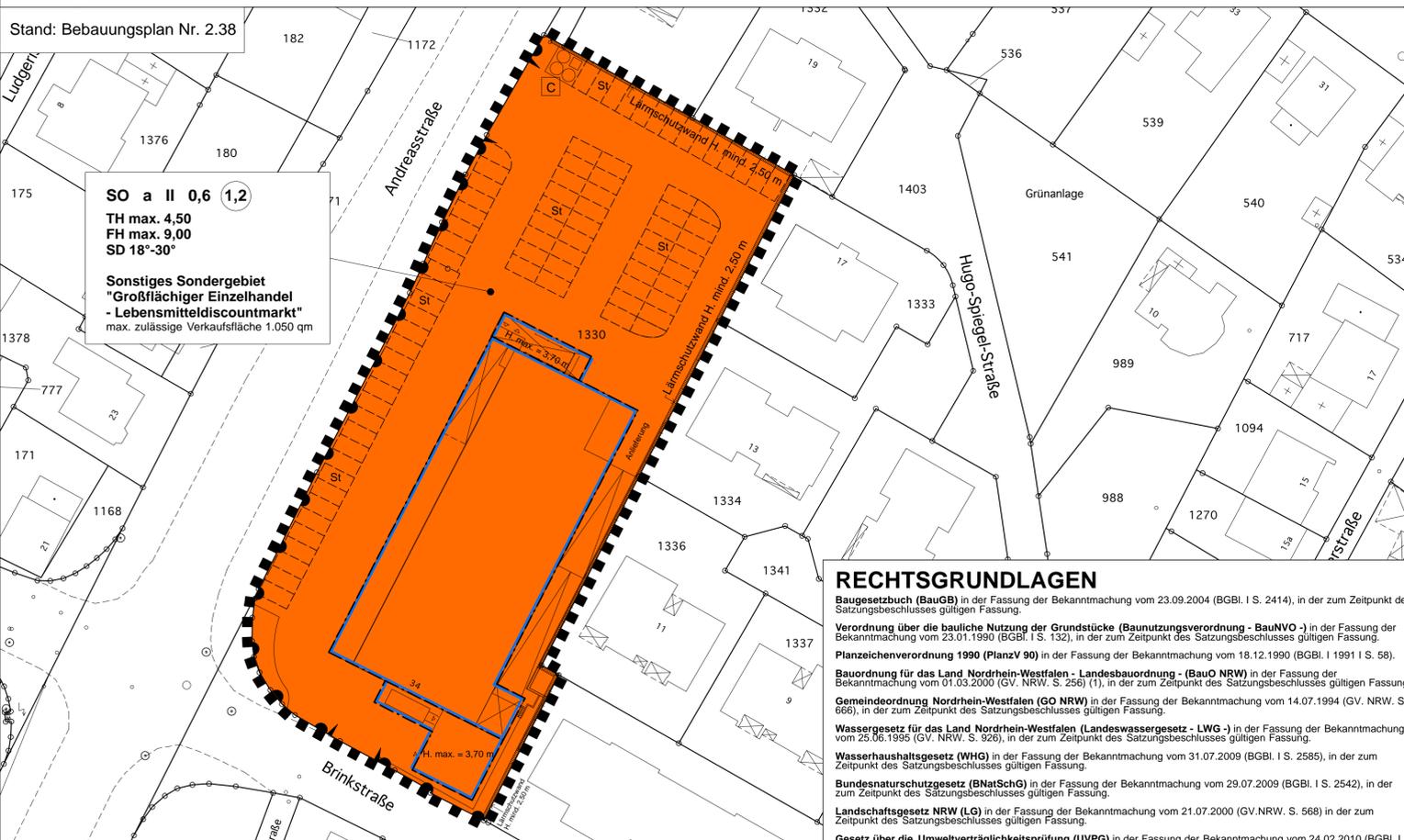
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)  
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt“  
In dem festgesetzten „Sonstigen Sondergebiet, mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.050 qm zulässig. Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)  
Innerhalb des Sondergebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)  
Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB als bauliche und sonstige technische Vorkehrungen)  
Grundlage: IPW Ingenieurplanung GmbH & Co. KG, Wallenhorst 13.04.2011  
- Schalltechnische Beurteilung Bebauungsplan Nr. 2.38 Stadt Warendorf)
  - Die festgesetzte Schallschutzwand muß eine effektive Höhe von mindestens 2,50 m über OK-Gelände Parkplatz haben. An den Enden im Süden und Westen kann die Wand abfallen. Die Bauteile müssen ein Mindest- Bauschalldämmmaß von R' w.res = 25 dB aufweisen.
  - Der Anlieferungsbereich der Waren im Bereich des Verladetisches ist einzuhausen. Die Bauteile müssen ein Mindest-Bauschalldämm-Maß von R' w.res = 25 dB aufweisen. Es ist auf eine spaltfreie Ausführung der Einhausung zu achten. Am Nordende des Verladetisches ist eine Andockstation für die Lkw vorzusehen. Hierzu sind Torrandabdichtungen erforderlich. Die Rückwand im Bereich des Verladetisches ist zudem hochabsorbierend auszuführen (Höhe der Schallsorption DLa = 8 - 11 dB); z. B. mit hochabsorbierenden Kassettenelementen vor der schallharten Wand).
  - Erichtung einer Lärmschutzwand östlich der Sammelbox für Einkaufswagen. Die Mindesthöhe über der Pflasterung beträgt 1,8 m und die Länge 3,5 m. Es ist einspaltfreier Anschluss an das Marktgebäude erforderlich. Die Bauteile müssen eine Mindest-Bauschalldämm-Maß von R' w.res = 25 dB aufweisen.
  - Die Fahrspuren des Parkplatzes sind mit ebennem Pflaster zu pflastern (wie vorhanden). Alternativ kann eine Asphaltierung der Fahrspuren erfolgen.
  - Für die Kühlaggregate des Kühl-Lkw ist ein Elektroanschluss vorzusehen, damit das Aggregat elektrisch betrieben werden kann. Ein Betrieb des Kühlaggregates über den Fahrmotor ist während der Standzeit im Anlieferungsbereich im Osten nicht zulässig.
  - Verfüßiger (Kühlaggregate) der Tiefkühl-Zelle im Süden: Der maximal zulässige Schalleistungspegel beträgt LWA = 68 dB(A) (gemittelt über eine Stunde) Standort wie in der vorliegenden Untersuchung angegeben; an der Südfassade: an der Westfassade Tiefkühl-Zelle. geändert lt. Ratsbeschluss vom 14.07.2011
- FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN** (gem. § 9 (19) Nr. 25 a BauGB)  
Innerhalb versiegelter Flächen sind mind. 20 bodenständige Bäume anzupflanzen und gegen Beschädigungen zu schützen (Schutzgitter etc.) Es ist um jeden anzupflanzenden Baum eine Fläche von mindestens 9,00 qm mit Rasenpflaster, Rasensteinen oder offener Pflasterung (Fugenbreite mindestens 20 mm) zu befestigen. Im Falle des Eingehens ist eine Neupflanzung vorzunehmen

### RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen 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 zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen 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 01.03.2009 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV)** vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Stand: Bebauungsplan Nr. 2.38



**SO a II 0,6 1,2**  
TH max. 4,50  
FH max. 9,00  
SD 18°-30°

Sonstiges Sondergebiet  
"Großflächiger Einzelhandel -  
Lebensmitteldiscountmarkt"  
max. zulässige Verkaufsfläche 1.050 qm

Gemeinde: Warendorf  
Gemarkung: Warendorf  
Flur: 11  
Flurstück: 1330

### AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 17.12.2010 gem. § 2 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist am 04.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Warendorf, den 04.03.2011

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 09.12.2010 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Warendorf, den 04.03.2011

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 14.03.2011 bis 15.04.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt. Warendorf, den 02.05.2011

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 05.05.2011 gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - erneut öffentlich auszulegen. Warendorf, den 05.05.2011

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.05.2011 bis 10.06.2011 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt. Warendorf, den 10.06.2011

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

Der Rat der Stadt hat am 14.07.2011 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 14.07.2011

gez. Walter  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 19.08.2011 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 19.08.2011 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 19.08.2011

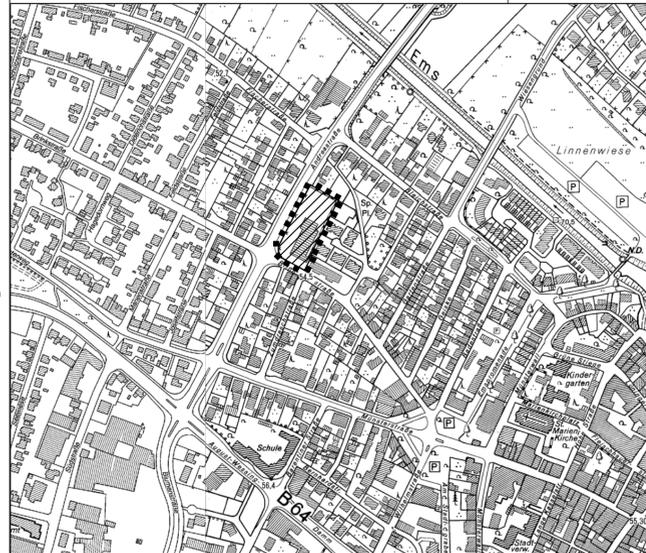
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Knaup  
Baudezernent

## STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR 2.38

FÜR DAS „SONDERGEBIET EINZELHANDEL AN DER ANDREASSTRASSE / BRINKSTRASSE“



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

|                 |                   |                             |   |
|-----------------|-------------------|-----------------------------|---|
| DATUM           | 22.11.2010        | Verfahren gemäß § 13a BauGB |   |
| ergänzt         | 04.03.2011        |                             |   |
| ergänzt         | 05.05.2011        |                             |   |
| PL GR           | 82 / 60           |                             |   |
| BEARB.          | Bo                | 0 5 10 15 20 30 m           |   |
| M.              | 1 : 500           | NORDEN                      |   |
| DEZERNATSLEITER | SACHGEBIETSLEITER | PLANBEARBEITUNG             | WOLTERS PARTNER   |
| gez. Knaup      | gez. Stuke        |                             | ARCHITECTURE - STADTPLANER DADL<br>Danker Straße 15 · D-48653 Coesfeld<br>Telefon +49-2541-9408-0 · Telefax 6088<br>info@wolters-partner.de |