Planzeichenerläuterungen (gem. § 9 BauGB)

Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Art der baulichen Nutzung

MI — Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO) s.h. texl. Festsetzungen

GE — Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO) s.h. texl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

0,8	maximale Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
(1,2)	maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
(II*)	Zahl der Vollgeschosse -zwingend- * Erläuterung s.h. textliche Festsetzungen Nr. 2 (gem. §§ 16 u. 20 (1) BauNVO)
(II**)	Zahl der Vollgeschosse -zwingend- Erläuterung s.h. textliche Festsetzungen Nr. 2 (gem. §§ 16 u. 20 (1) BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß im Sinne des § 2 (5) BauO NRW (gem. §§ 16 u. 20 (1) BauNVO)
FH max. 10,5 m	maximale Firsthöhe (gem. § 16 BauNVO)
GH min. 7,0 m	minimale Gebäudehöhe (gem. § 16 BauNVO)
GH max. 10,5 m	maximale Gebäudehöhe (gem. § 16 BauNVO)

Bauweise / Baugrenzen

g	geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)
o	offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
	Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)
	Baulinie (gem. § 23 BauNVO)

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

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 Bau GB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

▽ ▽ ▽ ▽ — Lärmpegelbereich (LPB) VI (erf. R = 50 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau)

* * * * * — Lärmpegelbereich (LPB) V (erf. R = 45 db) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau)

LPB — Lärmpegelbereich

L — Mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Gestaltungsfestsetzungen (gem. § 86 BauO NW)

PD	Pultdach
FD	Flachdach
12°	Dachneigung
→	ansteigende Dachneigung

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

533	vorhandene Flurstücksnummer
	vorhandene Flustücksgrenze
	vorhandenes Gebäude
	ELT-Leitung unter Flur
	ELT-Leitung unter Flur im Zuge der gepl. Baumaßnahmen zu verlegen

Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt hat am 23.09.2010 gem. § 2 i.V.m. § 13a des BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist am 07.01.2011 ortsüblich gekannt gemacht worden.

Warendorf, den 07.01.2011

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaup
Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Warendorf hat am 07.07.2011 beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 07.07.2011

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaup
Baudezernent

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 01.08.2011 bis 31.08.2011 einschl. zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.

Warendorf, den 31.08.2011

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaup
Baudezernent

Der Rat der Stadt hat am 29.09.2011 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Warendorf, den 29.09.2011

gez. Walter
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 28.10.2011 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der zurzeit gültigen Fassung öffentlich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 28.10.2011 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 28.10.2011

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Knaup
Baudezernent

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

GE
Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO für das Gewerbegebiet ausgeschlossen:
- Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 1) mit Ausnahme Kfz- und Kfz-Teilehandel, dem eine Reparaturwerkstatt zugeordnet sein kann
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 3)
- Anlagen für sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (Abs. 3 Nr. 2)
- Vergnügungsstätten (Abs. 3 Nr. 3)

MI
Aus der Liste der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 und 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 4-7 BauNVO für das Mischgebiet ausgeschlossen:

Erdgeschoss:
- Wohngebäude (Abs. 2 Nr. 1)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (Abs. 2 Nr. 5)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3)

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf vom Juni 2007 (textliche Fassung August 2007)" sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet unzulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Obergeschosse:
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 2 Nr. 3)
- sonstige Gewerbebetriebe (Abs. 2 Nr. 4)
- Gartenbaubetriebe (Abs. 2 Nr. 6)
- Tankstellen (Abs. 2 Nr. 7)
- Vergnügungsstätten (Abs. 8 und Abs. 8 Nr. 3)

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die maximalen First- bzw. Gebäudehöhen in der Planzeichnung festgelegt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertig gestellter Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge.
Die Firsthöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante Außenwand mit der Oberkante Sparren des Hochpunktes des Pulltdaches.

In den mit II* gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss i. S. des § 2 (5) BauO NW zu errichten. Dabei ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Außenwand im dritten Geschoss an der Gebäudelängsseite gegenüber der Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

In dem mit II** gekennzeichneten Gebiet soll entlang der Baulinie die aufgehende Gebäudekubatur der Höhe von 2 Vollgeschossen entsprechen, was durch die Festlegung einer Mindestgebäudehöhe sichergestellt wird.
In diesem Bereich muss die Bebauung zu min. 40 % aus einem allseitig umschlossenen Gebäude gem. § 2 Abs. 2 BauO NRW und kann max. zu 60 % aus einer gleich hoch anschließenden Dachkonstruktion bestehen.

3. Stellplätze

Die in den MI- und GE-Gebieten nachzuweisenden Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen bzw. öffentlich rechtlich zu sichern.

4. Ableitung des Niederschlagswassers

Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig.
Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus Regenwasserrückhalte bzw. -sammelanlagen bleibt hiervon unberührt.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist eine Versickerung von Niederschlagswasser wegen der Gefahr der Schadstoffmobilisierung in Altlastenflächen ausgeschlossen.

5. Schallschutz

5.1
Im Mischgebiet sind die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Nordseiten (parallel zur B 64) in den Lärmpegelbereich VI (erf. R = 50 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Für die Ost- und Westseiten (senkrecht zur B 64) gilt der Lärmpegelbereich V (erf. R = 45 dB) gem. DIN 4109 "Schallschutz in Hochbau".

Um für die bei Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes in den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.
Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Außenwohnbereiche (Balkone, Terrassen usw.) sind nur südlich des Gebäudes im Lärmschatten gegenüber der B 64 -August-Wessing-Damm- zulässig.

5.2
Im GE - Gebiet darf ein zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel von 60/45 dB (A)/qm (Tag/Nacht) durch die in diesem Bereich zulässigen Nutzungen nicht überschritten werden.
Falls im GE - Gebiet ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder -leiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO errichtet werden sollen, so gelten für diese im Hinblick auf den Lärmschutz die Festsetzungen des Mischgebiets.

6. Schutz vor Bodenverunreinigungen

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf ist in zukünftigen Genehmigungsverfahren zu Abbruch, Neubau und Nutzungsänderung im Bereich der Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen -Key-Flächen-Nr. 50069- vorab zu beteiligen.
Gleiches gilt für genehmigungsfreie Vorhaben, die auf eine auch teilweise Entsiegelung von Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen oder Eingriffe in den Untergrund im Bereich der Flächen mit schädlichen Bodenverunreinigungen abzielen.
Für das Gebiet mit der Kennzeichnung „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gilt, dass durchzuführende Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung und Dokumentation zu erfolgen haben. Belasteter Boden ist separat auszukoffern und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Maßnahmen sind im einzelnen vorher mit dem Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, abzustimmen. Bei erforderlich werdendem Baugenehmigungsverfahren sind die Forderungen als Auflagen in den Bauschein zu übernehmen. Die Grundwassernutzung (Erstellung von Bohrbrunnen) im Plangebiet ist rechtzeitig vorher mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

7. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig.

8. Leitungsrechte für Ver- und Entsorgung

Die Zugänglichkeit der innerhalb des Gewerbegebietes und des Mischgebiets ausgewiesenen mit Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastenden Flächen ist dauerhaft zu gewährleisten.

9. Sonstige Festsetzungen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ und GFZ bestimmt, sofern es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche und die Festsetzungen über die Geschosszahl, die Gebäudehöhe und Dachneigung eingeschränkt wird.

Gestalterische Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)

Die Pulltdächer sind so anzuordnen, dass die Firste parallel zu den öffentlichen Verkehrsflächen verlaufen.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauerwerk, Einzelfundamente aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster unverzüglich anzuzeigen (gem. § 15f DSchG NRW).

2. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplans der Stadt Warendorf. Es ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach den genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind.

3. Wasserversorgung

Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet ist und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.
Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermenge von 1600 l/min für eine Einsatzdauer von zwei Stunden sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten mit Abständen von höchstens 150 m gemessen in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen mit Hinweisschildern zu versehen.

4. Abfall

Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden.

5. Grundwasser

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes kann ein Anstieg des natürlichen, nicht durch künstliche Maßnahmen wie z.B. Dränagen, Grundwasserentnahmen, Flussregulierungen etc. abgesenkten Grundwasserspiegels bis mindestens ca. 1,00 m unter vorhandener GOK nicht ausgeschlossen werden.
Die Grundwassernutzung (Erstellung von Bohrbrunnen) im Plangebiet ist rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

6. Altlasten

Trotz der durchgeführten Gefährdungsabschätzung können aufgrund der früheren Nutzung bei Durchführung von Erarbeiten jetzt noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden. In diesem Fall sind umgehend das Ordnungsamt der Stadt Warendorf und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf zur Abstimmung der weiteren Vorgehensweise zu unterrichten.

7. Kampfmittelgefährdung im Plangebiet

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Rechtsgrundlagen:

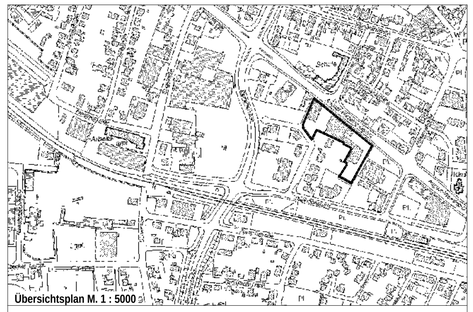
1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGW NW 2023) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. §§ 1 - 4 und 8 - 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

5. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)


Sassenberg
Freckenhorst
Emsdetten
Warendorf
Einen
Milte
Hardebek
Müssingen
Vohren
Sinningen
Hagen
Freckenhorster Str.
Wilhelmstraße
Carmen-Sylva-Straße
Dr.-Leo-Str.
Ostenfeldmarkstraße
Ostenfeldmark
Ostenfeldmarkstraße
Hoetmarsch
Hoetmarschweg
Hoetmarsch
Hoetmarschweg
Ostenfeldmarkstraße
Ostenfeldmarkstraße
Ostenfeldmarkstraße