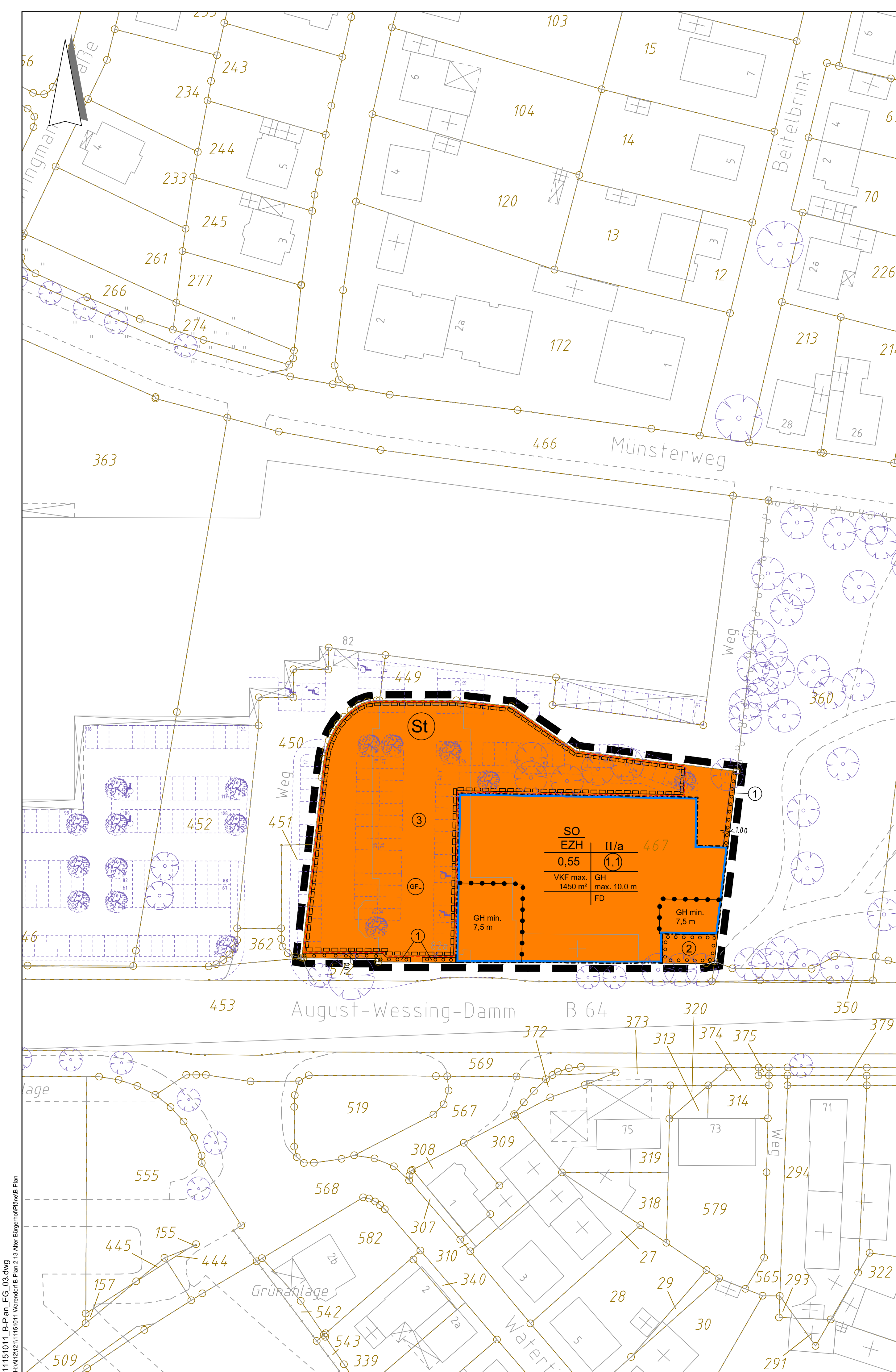




VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 14.07.2011 gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist am 20.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Warendorf, den 20.01.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 23.02.2012 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Warendorf, den 23.02.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.03.2012 bis 20.04.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Warendorf, den 20.04.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 28.06.2012 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 28.06.2012

Der Bürgermeister gez. Walter

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 03.08.2012 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 03.08.2012 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 03.08.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sämtliche im Plangebiet voraussichtlich erhaltbaren Bäume, die sich in das Parkplatzkonzept einfügen, sowie die geplanten Parkplatz-Bäume werden lediglich nachrichtlich dargestellt und nicht festgesetzt. Die abgängigen Bäume werden nicht dargestellt. Es werden 18 großkronige Laubbäume als externe Kompensation gepflanzt. Hiervon werden 6 Bäume im Schützenpark (Gemarkung Warendorf, Flur 13, Flurstücke 360 und 571, Eigentümer Stadt) östlich des Plangeltungsbereiches verortet. 12 weitere Bäume sollen auf einer städtischen Grünfläche zwischen Fischerstraße und Ems auf Flurstück 895 (Gemarkung Warendorf, Flur 11) angeordnet werden, und zwar in vier Gruppen a drei Bäume. Hier sollen Stieleichen und/oder Eschen gewählt werden.

2. Dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel.: 0251/2105-252) oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen frei zu halten. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

3. Der Deutschen Telekom AG ist der Beginn von Straßenbauarbeiten jeweils 6 Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen. Die Durchführung von Unterhaltungsarbeiten an den Fernmeldeanlagen darf nicht beeinträchtigt werden.

4. Wenn sich bei Tiefbauarbeiten etc. der Verdacht auf Kampfmittelvorkommen ergibt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staat. Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

5. Um keine Vögel während der Abriss- und Fällarbeiten zu gefährden, ist der Abriss nach der Brutzeit im Herbst / Winter durchzuführen. Als Ersatz für die wegfallenden relevanten Baumstrukturen sind im Umfeld vorgezogene Maßnahmen notwendig. Falls sämtliche Bäume gefällt werden sollen, sind 13 Ersatzquartiere zu schaffen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Fledermäuse das Nebengebäude auch zukünftig als Quartier nutzen (auch als Winterquartier). Somit ist eine Kontrolle des Nebengebäudes unmittelbar vor dem Abriss unerlässlich.

6. Die Südost-Ecke der Baugrenze des neuen Handelsgebäudes reicht sehr dicht an die westliche Linde an der B 64 (Lindenreihe entlang der B 64, Südwest-Ecke des Schützenparks) heran. Hier ist nur in Handschachtung zu arbeiten. Statisch wirksames Wurzelwerk ist zu erhalten. Bei Ausschöpfung der vollen möglichen Gebäudehöhe (10 m) ist, um Komplikationen mit der Krone der Linde zu vermeiden, ein fachgerechter Rückschnitt vorzunehmen. Während der Arbeiten auf dem Gelände sind die Bäume an der B 64 und die Pflanzen im angrenzenden Schützenpark durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

vorhandener Baumbestand außerhalb des Plangeltungsbereiches sowie als Erhaltungsvorschlag innerhalb des Plangeltungsbereiches

geplanter Einzelbaum

geplante Stellplätze / Gehweganlagen

vorhandene bauliche Anlagen

PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN

(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 2 (5) BauGB)

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

Sonstiges Sondergebiet: Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,55 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

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

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

VKF Verkaufsfläche (maximal)

GH max. Geschosshöhe über Oberkante nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche (Höchstmaß)

GH min. Geschosshöhe über Oberkante nächstgelegener öffentlicher Verkehrsfläche (Mindestmaß)

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

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

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

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

1 geschlossene Hecke geschnitten

2 dichte Strauchpflanzung

3 hochstämmige Einzelbäume mit vollflächiger Unterpflanzung in der Stellplatzanlage gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (Stellplatzanlage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Grundstücke August-Wessing-Damm Nr. 82, 84, 86 und 88 sowie Leitungsrecht zusätzlich zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

FESTSETZUNGEN

(gemäß BauO NRW)

FD Flachdach

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 NRW 2023), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

2. Baugesetzbuch (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 01.03.200 (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), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. **Art der Nutzung**
Im "Sonstigen Sondergebiet: Einzelhandel" ist ein großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel als "Vollsortimenter" auf einer Verkaufsfläche von max. 1.450 m² mit folgenden Kernsortimenten zulässig:

1. Nahrungs- und Genussmittel (incl. Tee, Tabakwaren, Reformwaren)
2. Back- und Konditoreiwaren
3. Metzgereiwaren
4. Getränke
5. Drogeriewaren und Körperpflegeartikel (incl. Putz-, Wasch- und Reinigungsmittel)
6. Freiverkäufliche Apothekenwaren
7. Zoologischer Bedarf (Tierernährung, Tierpflege, Tierzubehör)

Die Kernsortimente 5 bis 7 dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 20 % der jeweils genehmigten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
Randsortimente dürfen insgesamt eine Verkaufsfläche von max. 10 % der jeweils genehmigten Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.
Hinsichtlich der Sortimente wird auf die „Warendorfer Sortimentsliste“ verwiesen, die der Planbegründung als Anlage beigelegt ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

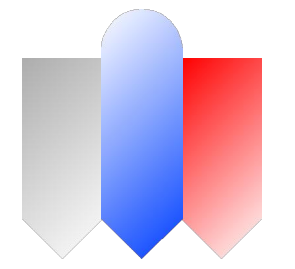
2. **Maß der baulichen Nutzung**
Innerhalb des "Sonstigen Sondergebietes" ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Zuwegungen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 17 BauNVO)

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
Im "Sonstigen Sondergebiet" ist abweichend von der ansonsten einzuhaltenden offenen Bauweise eine Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4. **Verkehrsflächen**
Ein- und Ausfahrten unmittelbar vom Geltungsbereich zur südlich gelegenen Bundesstraße B 64 sowie zur östlich gelegenen Grünfläche (Schützenpark) sind nicht zulässig.
(§ 9 (1) Nr. 11)

5. **Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
Pro 8 angefangener Stellplätze ist mindestens ein heimischer Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
Die Pflanzmaßnahmen sind mit Fertigstellung der baulichen Anlagen abzuschließen.
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

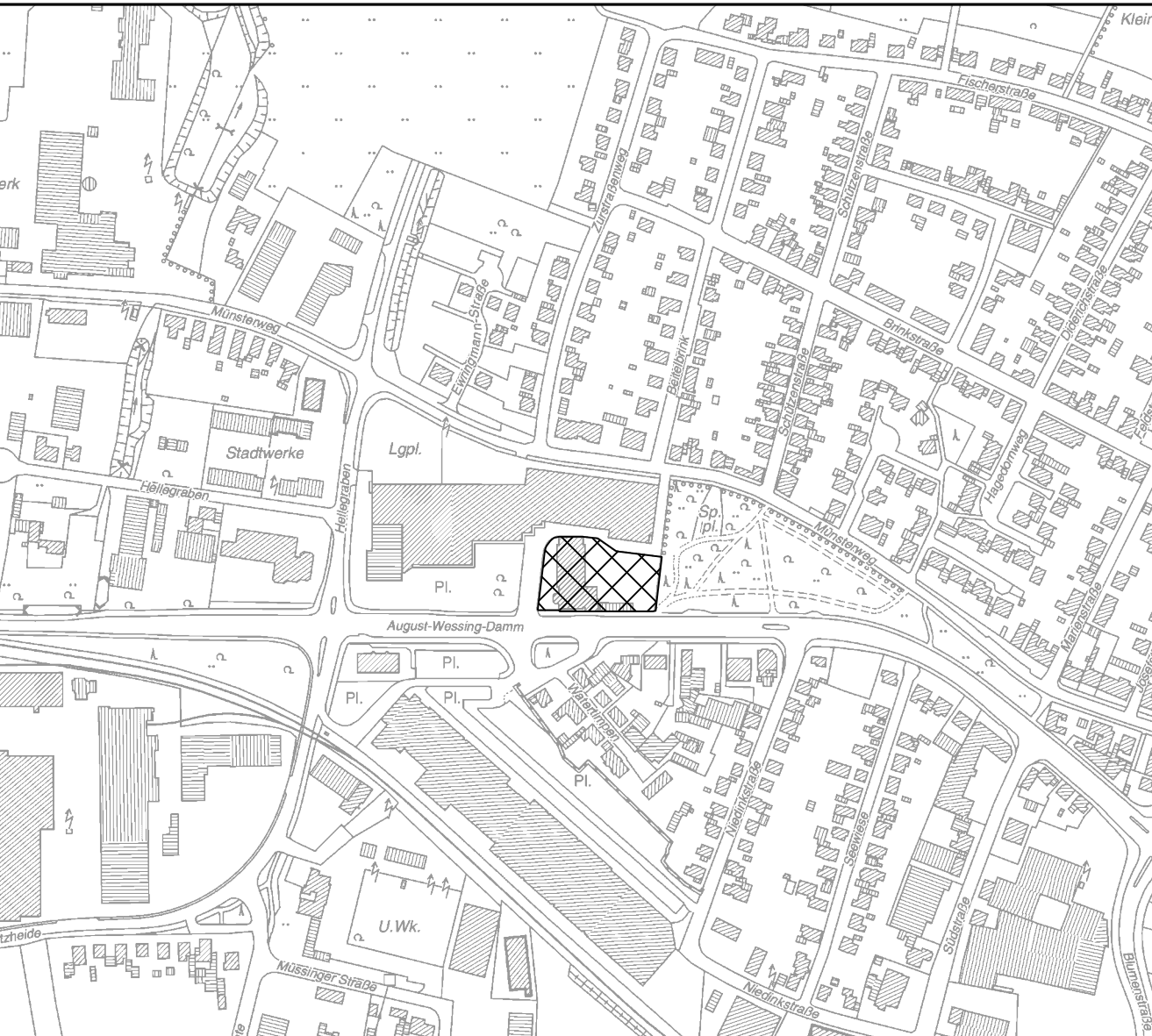
6. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur in Verbindung mit dem im Plangebiet zulässigen Betrieb gemäß Festsetzung Nr. 1 (Werbung an der Stätte der Leistung) zulässig. Eigenständige, als gewerbliche Anlagen betriebene Werbeanlagen sind unzulässig.



Stadt Warendorf

Bebauungsplan Nr. 2.13
für das Gebiet
"Alter Bürgerhof"

1:500



Beratung • Planung • Bauleitung

Mindener Straße 205
49084 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org



PLANBÜRO HAHM

DEZERNATSLEITER:

.....
Unterschrift

SACHGEBIETSLEITER:

.....
Unterschrift

PLANBEARBEITUNG:
Osnabrück, 16.03.2012
geändert am 14.06.2012



.....
Unterschrift