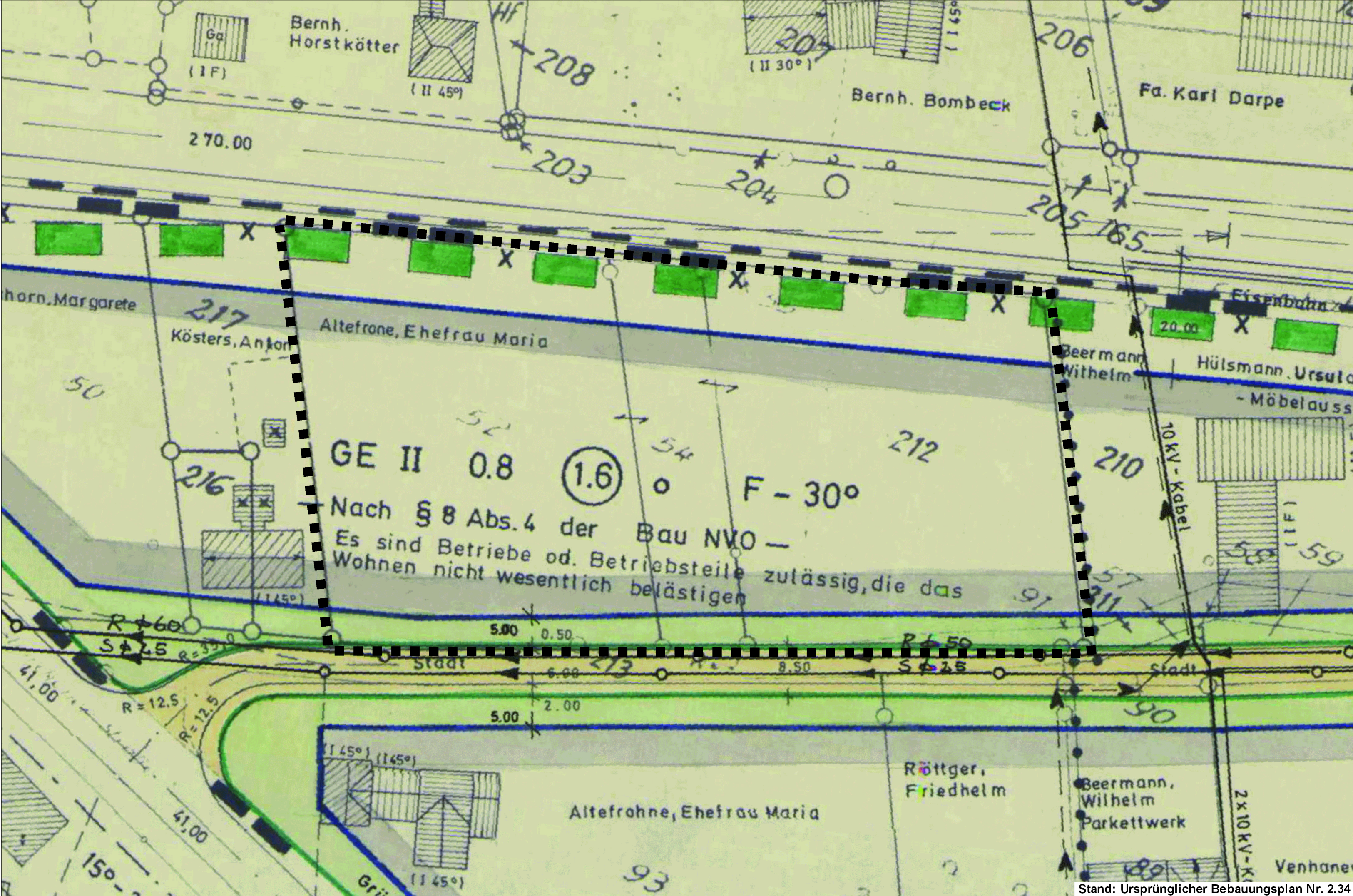




Stand: Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 2.34



Stand: 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 2.34

PLANLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE 1	Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 2
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
0,8	Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
5,6	Baumassenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 6
FH/GH max. 8,0 m	maximale Firsthöhe/Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 1 + 6

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

a	abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3
	Baugrenze
	überbaubare Fläche

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

	Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 4
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2.34
	Wasserschutzgebiet, siehe textlichen Hinweis Nr. 1
	Flurstücksgrenze
353	Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude

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

0° - 30°	Dachneigung
----------	-------------

Textliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhen

Im Plangebiet beträgt die maximale Gebäudehöhe 8,00 m. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Sonderbauwerke wie Schornsteine etc. bis zu einer Höhe von 20,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zugelassen werden.

Die Höhe bemisst sich in Bezug auf die Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen Verkehrsfläche wird durch die Höhe der Fahrbahnmitte definiert.

2. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

2.1 Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet wird zum Schutz der angrenzenden Allgemeines Wohngebietes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften entsprechend der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses vom 06.06.2007 gegliedert. Die Abstandsliste ist der Begründung dieses Bebauungsplanes als Anlage beigefügt. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt. Für das Gewerbegebiet GE 1 werden Nutzungen der Abstandsklassen I – VII ausgeschlossen. Für das Gewerbegebiet GE 2 sind die Nutzungen der Abstandsklasse VII zulässig.

2.2 Einzelhandel / Annexhandel

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und –läden als Unterart des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsstelle dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

3. Abweichende Bauweise

Die im Plangebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzte abweichende Bauweise „a“ wird wie folgt definiert: Abweichend von der offenen Bauweise können Gebäude oder Gebäudeensembles die Länge von 50 m überschreiten. Die Bestimmungen gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO bezüglich des seitlichen Grenzabstandes bleiben unberührt.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Für die im Plangebiet dargestellte Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gilt: Entlang der Bahnleise gilt ein Pflanzgebot von 3 m mittels einer durchgängigen Hecke mit mittelkronigen Bäumen und hochwachsenden Sträuchern. Die entlang öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzten Pflanzgebote von 5 m können durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Es sind nur einheimische bodenständige Gehölzarten zu realisieren.

5. Niederschlagswasser

Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist genutztes Niederschlagswasser.

6. Sonstiges

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl), die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe und durch die BMZ (Baumassenzahl) bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche eingeschränkt wird.

Textliche Hinweise

1. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Warendorf“, Schutzzone III.

2. Bodendenkmalschutz

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 und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Niederschlagswassernutzung

Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter Niederschlagswässer von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Installation im Gebäude dürfen nicht (oder nicht ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Sicherungseinrichtung) mit Regenwasser- oder Brauchwassernutzungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. (§ 17 Abs. 2 der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung)

Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regen- oder Brauchwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich kenntlich zu machen. Erforderlichenfalls sind die Nicht-Trinkwasser-Entnahmestellen gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch zu sichern. (§ 17 Abs. 2 der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung) In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf die DIN 1988 bzw. DIN EN 1717 und die DIN EN 806 hingewiesen.

Eine im Haushalt zusätzlich zur Trinkwasserversorgungsanlage installierte Regen- oder Brauchwasseranlage ist dem Gesundheitsamt des Kreises Warendorf 4 Wochen vor Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen. (§ 13 Abs. 4 der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung)

4. Versorgungsleitungen

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

5. Schienenstrecke der Deutschen Bahn AG

Im Rahmen von bauordnungsrechtlichen Genehmigungs-, Freistellungs- und Anzeigeverfahren im Plangebiet ist die Deutsche Bahn AG zu beteiligen.

6. Bundesstraße B 64

Gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz dürfen Anlagen der Außenwerbung an Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten in einer Entfernung zur Straße von bis zu 20m – gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn – nicht errichtet werden. In einer Entfernung von 20m bis 40m bedürfen solche Werbeanlagen der Zustimmung der Obersten Landesstraßenbaubehörde. Bedürfen diese Werbeanlagen keiner Genehmigung, so tritt an die Stelle der Zustimmung die Genehmigung der Obersten Landesstraßenbaubehörde.

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 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates sowie der Rat der Stadt haben in Sitzungen am 19.04.2012 und 03.05.2012 gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 20.04.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 20.04.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Knap
Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 19.04.2012 gem. § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszulegen.
Warendorf, den 20.04.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Knap
Baudezernent

Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.2012 bis 31.05.2012 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Warendorf, den 31.05.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Knap
Baudezernent

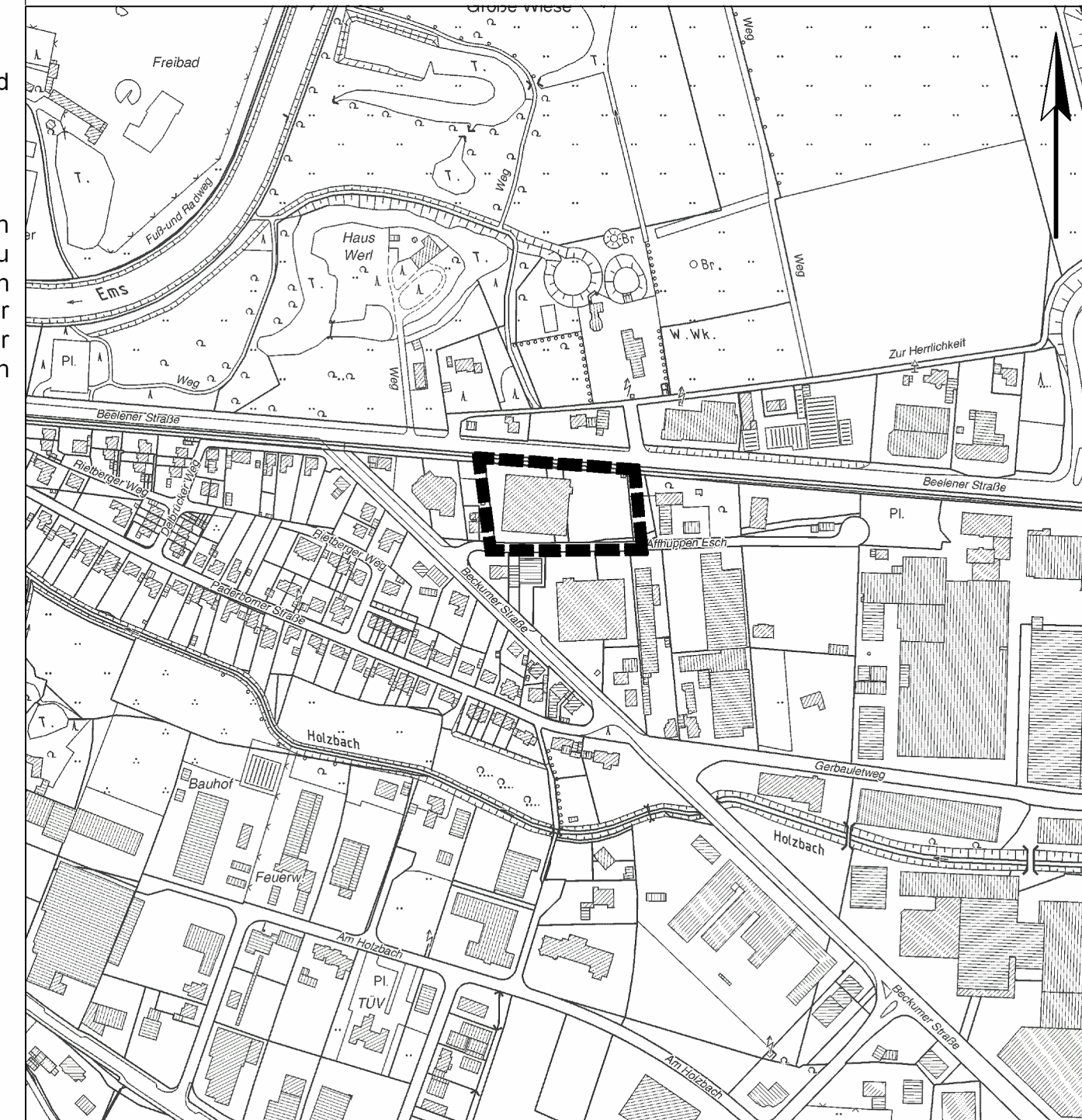
Der Rat der Stadt hat am 28.06.2012 gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
Warendorf, den 28.06.2012

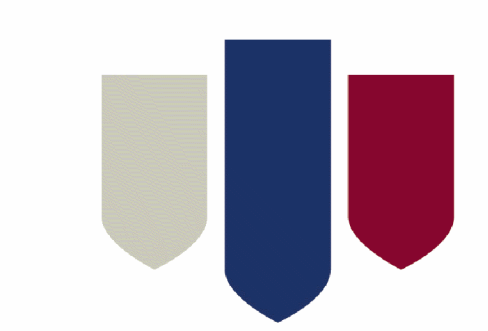
gez. Walter
Der Bürgermeister

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. Knap
Baudezernent





STADT WARENDORF

Bebauungsplan 2.34 / 4. Änderung
für das Gebiet
"Nördlich Affhuppen Esch"

Stand: 10.04.2012, geändert am 14.06.2012

DEZ. III/ 61 Bauordnung
und Stadtplanung

Maßstab 1:500

Gezeichnet:

Stadt Warendorf
SG 61 Bauordnung und Stadtplanung
Freckenhorster Straße 43
48231 Warendorf

Baudezernent: *gez. Knap*