

**A PLANZEICHENERLÄUTERUNG**

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

GE Gewerbegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
 BMZ 8,0 Baumassenzahl  
 FH = 10,00 m maximale Firsthöhe/Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

a abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

Baugrenze  
 überbaubare Fläche

**4. VERKEHRSFÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 ▲ Ein-/Ausfahrtsbereich  
 — Straßenbegrenzungslinie

**5. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB**

○ Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe textliche Festsetzung Nr. 6  
 ● zu erhaltender Baumbestand, siehe textliche Festsetzung Nr. 6

**6. SONSTIGE PLANZEICHEN**

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 ▽ Sichtfelder, siehe textliche Festsetzung Nr. 5  
 ▽ Bereich für Tiefgaranzufahrt  
 ▲ Zu- und Abfahrt

**7. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung im Plangebiet des Bebauungsplanes 2.15  
 — Flurstücksgrenze  
 Flur 22 Flurnummer  
 381 Flurstücksnummer  
 ▨ Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

**B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Die Gewerbegebiete werden zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften gegliedert. Die in den jeweiligen Gliederungsbereichen eingetragenen Ziffern beziehen sich auf die Abstandsliste der Betriebsarten im Anhang der Begründung. Auf der GE-Fläche sind Betriebsarten, die unter die aufgeführten Ziffern fallen, sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsgraden unzulässig. Bereits baurechtlich genehmigte Betriebsarten sind allgemein zulässig.  
 1.2 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 unter Ziffer 3 aufgeführten Vergnügungstätten unzulässig.  
 1.3 Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können nach § 31 (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 Gebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 m² umfassen und muss dem Hauptbetrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

Im Gewerbegebiet beträgt die maximale Firsthöhe/Gebäudehöhe 10,00 m. Die Höhe bemisst sich in Bezug auf die Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird durch die Höhe der Fahrbahnmitte des Endausbaus definiert.

**3. Abweichende Bauweise**

Die im Gewerbegebiet 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. Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach BauNVO in den Abstandsflächen zulässig sind, werden in den nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegebiete ausgeschlossen.

**5. Sichtdreiecke**

Die Fläche innerhalb von Sichtdreiecken ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

**6. Pflanzgebot**

Die entlang der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Pflanzstreifen können durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden und sind ansonsten von jeglicher Befestigung freizuhalten. Dies gilt nicht bei festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverboten. Bei der Anpflanzung von Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte einheimische Gehölze zu verwenden. Im Falle von Abgängen sind entsprechende Neupflanzungen vorzunehmen.

**C TEXTLICHE HINWEISE**

**1. Entwässerung**

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf. Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.

**2. Wasserversorgung / Löschwasser**

Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 mit 1600 Ltr./min. für die GE-Gebiete für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m untereinander in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.

**3. Niederschlagswassernutzung**

Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Die Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 Abs. 2 der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser-/Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten. Nach § 13 Abs. 4 der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

**4. Archäologie / Bodendenkmalpflege**

Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen u.a.) ist zu berücksichtigen, dass dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmaler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Dem LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.

**D RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 668/GV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)
- Landesbauordnung (BauO NRW)** § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV. NRW. S. 133)

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen **DIN-Vorschriften** und **sonstigen außerstaatlichen Regelwerke** werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Str. 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten (montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr) und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gehalten.

**AUFSTELLUNGSVERFAHREN**

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung vom 11.09.2014 gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 19.09.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Warendorf, den 19.09.2014

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Baudezernent

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung vom 11.09.2014 gem. § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – öffentlich auszuliegen. Warendorf, den 19.09.2014

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Baudezernent

Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.10.2014 bis 28.11.2014 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Warendorf, den 28.11.2014

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Baudezernent

Der Rat der Stadt hat am 19.12.2014 gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 19.12.2014

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

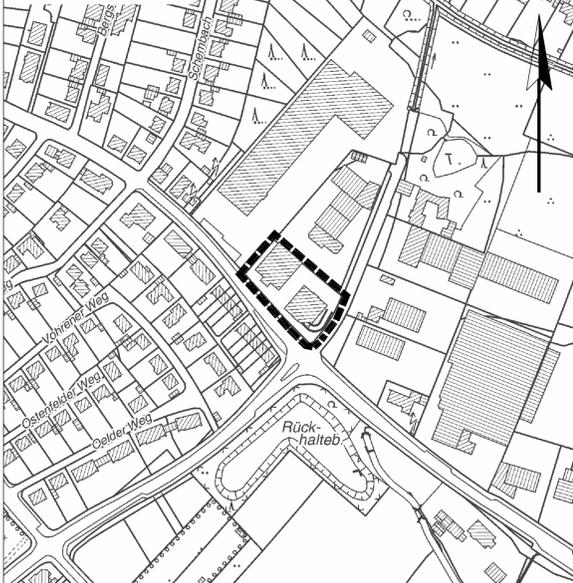
gez. Walter  
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 30.01.2015 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 22.12.2014 öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 30.01.2015 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 30.01.2015

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Baudezernent

**Übersicht 1:2500**



**STADT WARENDORF**  
 Bebauungsplan 2.15 /  
 2. Änderung für das  
 "Gewerbegebiet nördlich  
 Spilsterstraße zwischen  
 Schembach und Am Salzgraben"  
 im westlichen Teilbereich

04.09.2014

DEZ. III/ 61 Bauordnung  
und Stadtplanung

Maßstab 1:500

Baudezernent: *gez. Pesch*

Gezeichnet:

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