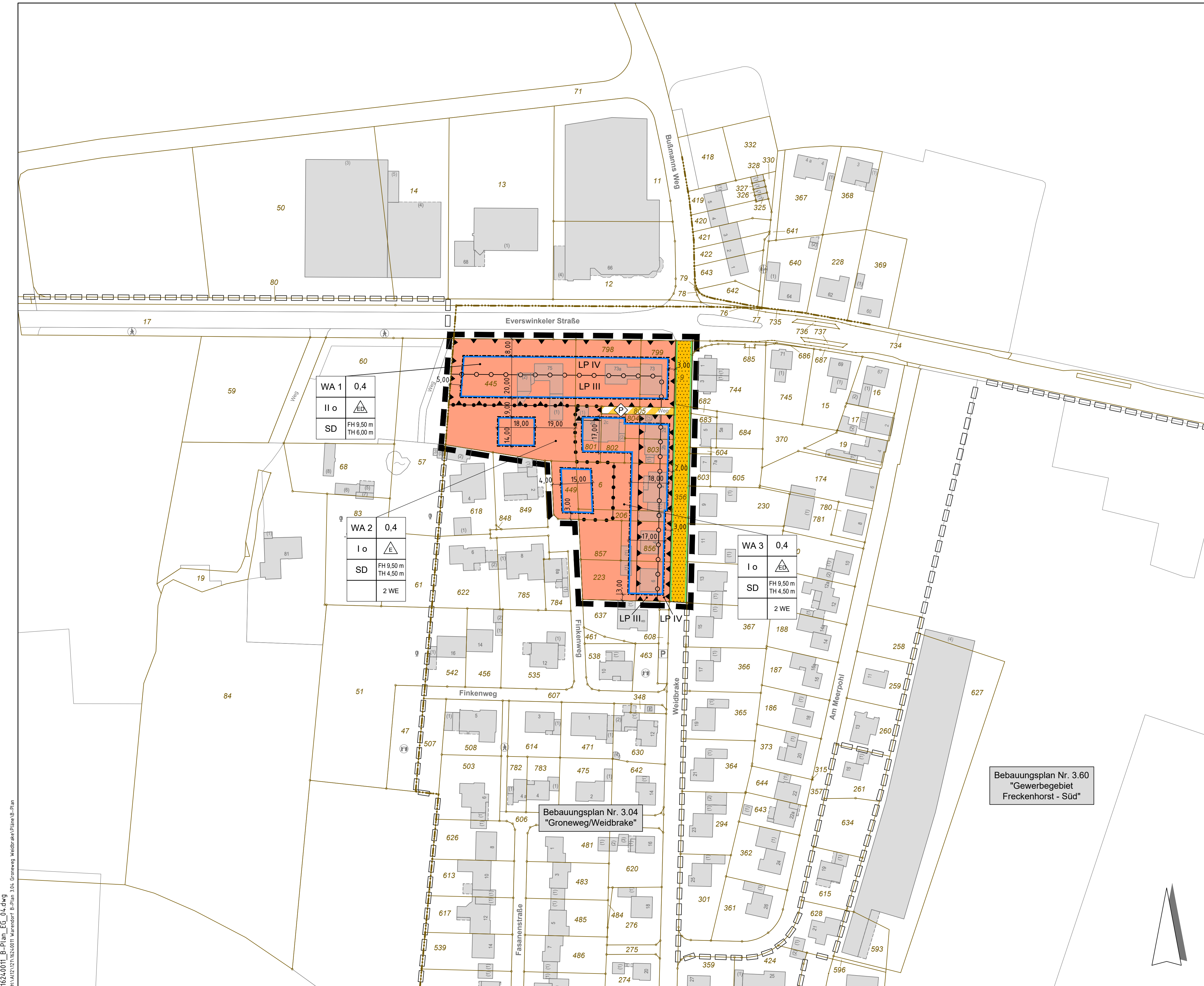


STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 3.04 "Groneweg / Weidbrake"

- 1. Änderung



FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und 16 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (maximal) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
FH	Firsthöhe (maximal - in Meter über OKFF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
TH	Traufhöhe (maximal - in Meter über OKFF) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
SD	Satteldach
2 WE	Zahl der Wohneinheiten (maximal) pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

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

o	Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
△	nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO)
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
—	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
P	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (privat) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
—○—	Abgrenzung von Flächen mit Lärmpegelbereich (LP) gemäß DIN 4109
—●—	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
—●—	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)

BESTANDSHINWEISE

— · · —	Flurgrenze
1 3 13	Gebäude Katasterbestand
□ □ □ □	benachbarte Bebauungspläne

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90) geändert worden ist;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. 2016 Nr. 45 S. 1161-1194).

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bodenfunde:** Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Kampfmittel:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.
- Artenschutzbelange, allgemeine Vermeidungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen:** Als allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Vogel sind bauvorbereitende Maßnahmen, insbesondere Gehölzpflanzungen und die Räumung von Baufeldern, außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Auf die grundlegenden Regelungen des BNatSchG zu Gehölzschnitt und Baumfällungen außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis zum 30. September sowie die im BNatSchG enthaltenen Ausnahmeregelungen wird ergänzend hingewiesen. Als allgemeine Vermeidungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen in Bezug auf Fledermäuse wird ergänzend vorgeschlagen, auf freiwilliger Basis an Neubauten jeweils 3 bis 5 Fledermauskästen o.ä. anzubringen. Damit soll dem Umstand begegnet werden, dass Neubauten aufgrund aktueller Bauweisen an sich nur noch selten Quartierspotenziale bieten. Gebäude sollten vor dem Abriss von Fachleuten hin kontrolliert werden.
- DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke:** 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 und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gehalten.
- Baumschutz:** In Bezug auf die vorhandenen Gehölze wird zum Baumschutz bei Bauarbeiten auf die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Warendorf (Baumschutzsatzung), die RAS LP 4, die DIN 18920 sowie die ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung hingewiesen.

Bei Fällungen / Veränderungen am Baum / Baumstandort sind Genehmigungen einzuholen:

Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, die bei Umsetzung eines konkreten Bauvorhabens nicht erhalten werden können, können im Zuge der Bauausführung gefällt werden, ohne dass eine Ausnahme genehmigung von der Baumschutzsatzung erforderlich ist.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 30.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 18.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Warendorf, den 21.08.2017
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch.....

Ltd. Städt. Baudirektor

Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2), 4 BauGB

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt hat am 30.11.2017 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.12.2017 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 18.12.2017 bis 31.01.2018 öffentlich ausgelegt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 15.12.2017 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Warendorf, den 01.02.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch.....

Ltd. Städt. Baudirektor

Erneute Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 (2), 4 BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.04.2018 dem geänderten Entwurf des Bebauungsplanes zugestimmt und in seiner Sitzung am 28.08.2018 die Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Den Beteiligten im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB wurde vom 16.07.2018 Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 17.08.2018 gegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 13.07.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Warendorf, den 20.08.2018
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch.....

Ltd. Städt. Baudirektor

FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
- Die zulässige Höhe des Erdgeschossfußbodens (OKFF), gemessen in der Gebäudemitte, darf maximal 0,5 m über der Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der baulichen Anlage liegen.
(§ 16 BauNVO)
- Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der Everswinkeler Straße und der Weidbrake sind bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten oder Nutzungsänderungen die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm zu erfüllen:

3.1. In den mit LP III gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{W, res}) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. R_{W, res} = 35 dB
Büro Räume u.ä.: erf. R_{W, res} = 30 dB

3.2. In den mit LP IV gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind bei Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf. R_{W, res}) durch die Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Aufenthaltsräume von Wohnungen, für Unterricht u.ä.: erf. R_{W, res} = 40 dB
Büro Räume u.ä.: erf. R_{W, res} = 35 dB

3.3. Ebenso sind in den mit LP IV gekennzeichneten Lärmpegelbereichen bei Fenstern von Schlafräumen bzw. zum Schlafen geeigneten Räumen schallgedämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Ausnahmsweise kann auf schallgedämmte Lüftungssysteme verzichtet werden, wenn zusätzliche Fenster in Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 aufweisen oder wenn in einer Einzelbetrachtung ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

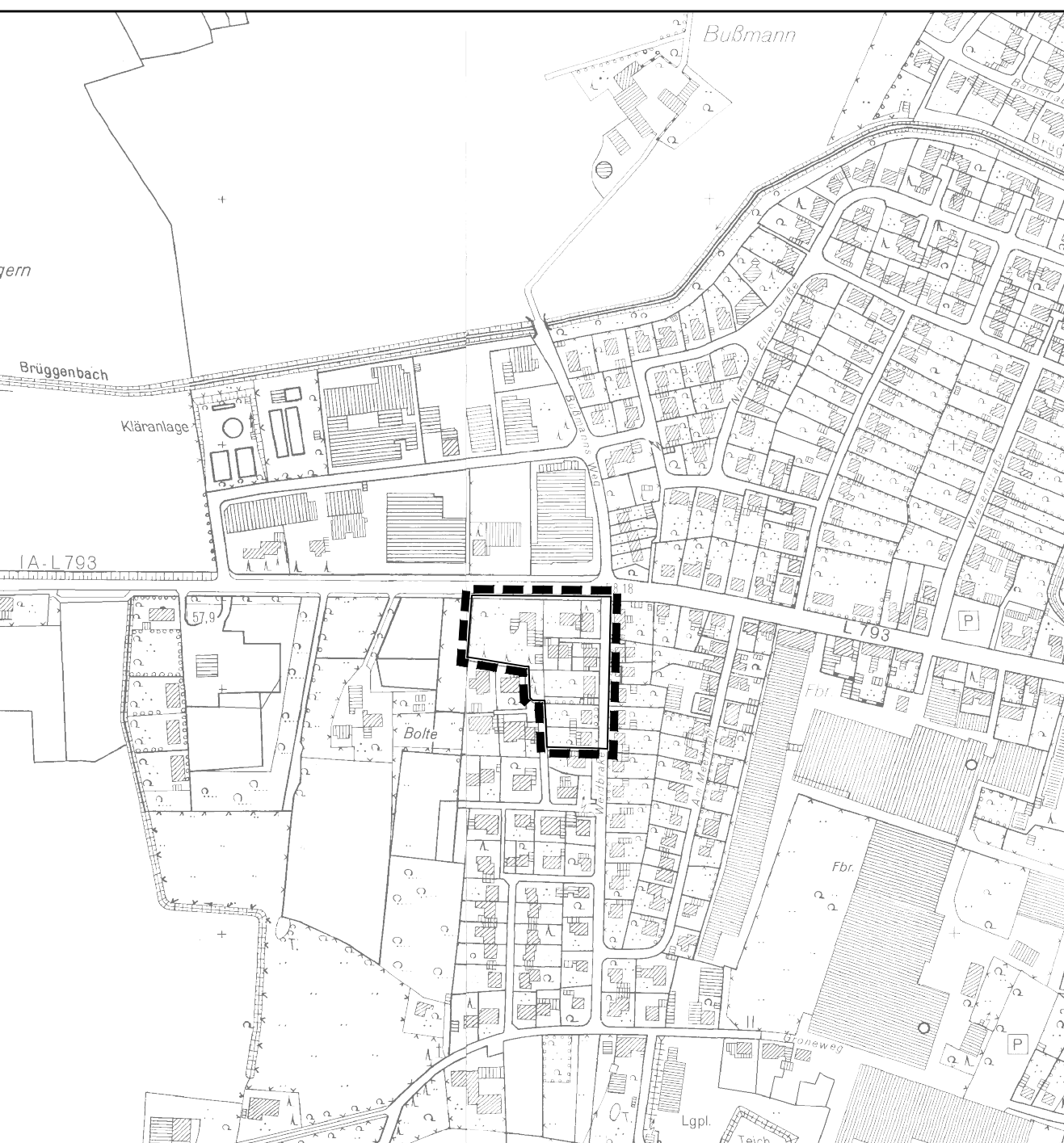
FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 BauO NRW)

- Die Traufhöhe (oberster Punkt der Außenkante des Umfassungsmauerwerkes mit der Oberkante der Dacheindeckung) darf bei den Hauptgebäuden im WA 1 max. 6,00 m sowie im WA 2 und WA 3 max. 4,50 m über der Oberkante Erdgeschossfußbodens liegen. Untergeordnete Gebäudevor- und rücksprünge (max. 50 % der Trauf-länge) werden hierdurch nicht berührt.
- Die Firsthöhe (oberster Punkt der äußeren Dachhaut) darf max. 9,50 m über der Oberkante Erdgeschossfußbodens liegen.
- In den im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzten Baufeldern sind nur Satteldächer zulässig.
- Aneinandergrenzende Doppelhäuser sind in Dachneigung, Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial sowie -farbe einheitlich zu gestalten.
- Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

Stadt Warendorf

Bebauungsplan Nr. 3.04 "Groneweg / Weidbrake" - 1. Änderung

1:1.000



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

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



Proj. Nr.: 16 240 011
Osnabrück, 02.11.2017
geändert am 27.09.2018
B. Scholz