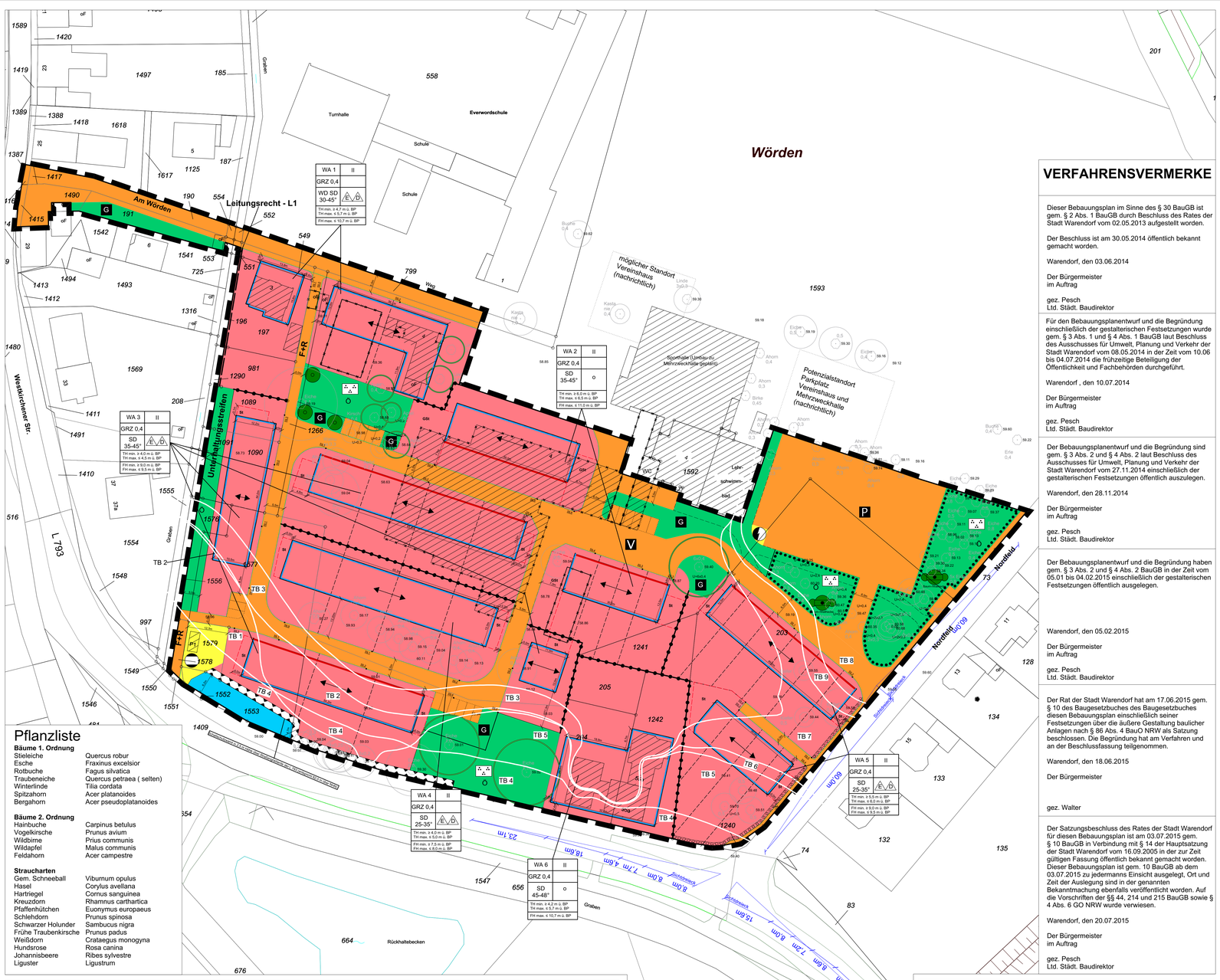


Pflanzliste

Bäume 1. Ordnung

Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus silvatica
Traubeneiche	Quercus petraea (selten)
Winterlinde	Tilia cordata
Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanoides

Bäume 2. Ordnung

Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Wildbirne	Prius communis
Wildapfel	Malus communis
Feldahorn	Acer campestre

Straucharten

Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Frühe Traubenkirsche	Prunus padus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose	Rosa canina
Johannisbeere	Ribes sylvestre
Liguster	Ligustrum

VERFAHRENSVERMERKE

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 02.05.2013 aufgestellt worden.

Der Beschluss ist am 30.05.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 03.06.2014

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Für den Bebauungsplanentwurf und die Begründung einschließlich der gestalterischen Festsetzungen wurde gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 08.05.2014 in der Zeit vom 10.06 bis 04.07.2014 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Fachbehörden durchgeführt.

Warendorf , den 10.07.2014

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 27.11.2014 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 28.11.2014

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01 bis 04.02.2015 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 05.02.2015

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 17.06.2015 gem. § 10 des Baugesetzbuches den Bausatzungsbeschluss 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 18.06.2015

Der Bürgermeister

gez. Walter

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 03.07.2015 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 03.07.2015 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 20.07.2015

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß §9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO sowie §§ 16, 17, 19 und 20 BauNVO)

1.1 Allgemein zulässige Nutzungen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:
• Wohngebäude,
• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
• die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
• Anlagen für Verwaltungen,
• Gartenbaubetriebe und
• Tankstellen
sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ausgeschlossen.

1.4 Höhenfestsetzungen für Gebäude
Der Bezugspunkt (BP) für die Höhenfestsetzung ergibt sich durch den in der Planzeichnung festgesetzten **Höhenpunkt** der geplanten Erschließung an der Straßenbegrenzungslinie, die an das jeweilige Grundstück angrenzt. Zwischen zwei entsprechend festgesetzten Höhenpunkten ergibt sich der Bezugspunkt (BP) durch lineare Interpolation der beiden Höhenpunkte.

Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Traufhöhen gilt die folgende Definition:
Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt des senkrechten Mauerwerks mit der Dachhaut.
Als Begriffsbestimmung für die Festsetzung der Firsthöhen gilt die folgende Definition:
Die Firsthöhe ist die höchste Linie des Daches.

1.5 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und die Festsetzungen zur Geschosszahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen zur First- und Traufhöhe eingeschränkt wird.

1.6 Überschreitung der Baulinie
Zum Zweck der Fassadengliederung kann ausnahmsweise auf einer Länge von ingesamt bis zu 25 % der zugehörigen Gebäudeabmessung ein Zurückweichen hinter die Baulinie um bis zu 0,5 m sowie ein Vorspringen vor die Baulinie von 1,0 m zugelassen werden.

1.7 Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze im seitlichen Bauwich der jeweiligen Erdgeschosse durch Garagen und Carports
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist eine Überschreitung der rückwärtigen, von der jeweiligen Erschließungsfläche abgewandten Baugrenzen im seitlichen Bauwich der jeweiligen Hauptgebäude im Erdgeschoss durch Garagen und Carports in einer Tiefe von maximal 3,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.8 Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze durch untergeordnete Bauteile
In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 ist eine Überschreitung der rückwärtigen, von der jeweiligen Erschließungsfläche abgewandten Baugrenzen im Erdgeschoss durch untergeordnete Bauteile in einer Tiefe von maximal 1,0 m ausnahmsweise zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

1.9 Begrenzung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3, WA 4 , WA 5 und WA 6 je Einzelhaus und Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Stellplätze und Garagen / Flächen für Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

2.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Carports
In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Garagen und Carports gemäß §§ 12 und 14 BauNVO nur innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten sind zulässig.

3. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die mit Leitungsrecht - L 1 gekennzeichnete Fläche wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorger festgesetzt.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen die Errichtung einer Anlage zum aktiven Lärmschutz notwendig. Die Anlage muss bis zu einer Höhe von 62,0 m ü. NHN reichen, dies entspricht einer Höhe von 2,5 m über der Straßengradiente der L 793.

4.2 Teilbereiche mit Festsetzungen zum passiven Lärmschutz und für Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal rd. 67/57 dB (A) (Tag/Nacht) erreicht.

Die Außenbauteile von Gebäuden und Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämm-Maße R'w,res angegeben (gem. Tabelle 8, DIN 4109).

	Geschoss	Teilbereiche TB 1	TB 2	TB 3	TB 4	TB 5	TB 6	TB 7	TB 8	TB 9
Fassaden zur L 793;	EG/OG	LPB II			LPB IV	LPB III	LPB II			
(erforderliches R´w, res.)		35 dB			40 dB	35 dB	30 dB			
Seitenfassaden der Gebäude;	EG/OG	LPB III			LPB IV	LPB III	LPB II			
(erforderliches R´w, res.)		35 dB			40 dB	35 dB	30 dB			
Rückseiten der Gebäude;	EG/OG	LPB II			LPB III	LPB II	LPB I			
(erforderliches R´w, res.)		30 dB			35 dB	30 dB	25 dB			
Fassaden zur L 793;	OG		LPB III	LPB II				LPB II		
(erforderliches R´w, res.)			35 dB	30 dB				30 dB		
Seitenfassaden der Gebäude;	OG		LPB III	LPB II				LPB II		
(erforderliches R´w, res.)			35 dB	30 dB				30 dB		
Rückseiten der Gebäude;	OG		LPB II	LPB I				LPB II		
(erforderliches R´w, res.)			30 dB	25 dB				30 dB		
Fassaden zum Parkplatz;;	EG/OG								LPB III	LPB II
(erforderliches R´w, res.)									35 dB	30 dB
Seitenfassaden der Gebäude zum Parkplatz;	EG/OG								LPB III	LPB II
(erforderliches R´w, res.)									35 dB	30 dB
Rückfassaden der Gebäude zum Parkplatz;	EG/OG									LPB II
(erforderliches R´w, res.)										30 dB
Fassaden zum Parkplatz;;	OG							LPB II		
(erforderliches R´w, res.)								30 dB		
Seitenfassaden der Gebäude zum Parkplatz;	OG							LPB II		
(erforderliches R´w, res.)								30 dB		
Rückfassade der Gebäude zum Parkplatz;	OG							LPB II		
(erforderliches R´w, res.)								30 dB		

Einstufung in Lärmpegelbereiche (DIN)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, sind aus Gründen des Immissionsschutzes in den Bereichen des Bebauungsplanes, in dem die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht eingehalten werden (also in den Teilbereichen (TB) 2, 3 und 7 im Obergeschoss sowie in den TB 1, 4, 5, 6, 8 und 9 im Erdgeschoss und im Obergeschoss) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern nicht eine Belüftung über eine von der Lärmquelle abgewandte Gebäudeseite (ohne Überschreitungen der Orientierungswerte) möglich ist. 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.

In den textlichen Festsetzungen wird auf DIN-Vorschriften verwiesen. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Warendorf vollständig zur Einsicht bereit gehalten.

4.3 Passive Schallschutzmaßnahmen - Balkone
Zum Schutz vor Verkehrslärm sind in den Bereichen in denen in den Obergeschossen passiver Lärmschutz erforderlich ist, etwaige Außenwohnbereiche (Balkone und Loggien für den dauernden Aufenthalt) auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Flächen für private und öffentliche Stellplätze, deren Zufahrten sowie die Zufahrten zu Garagen und Carports sind in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

5.2 Erhaltungsgebot
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

5.3 Flächen zum Anpflanzen von Hecken und Sträuchern
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 2,0 m hohe Hecke aus Sorten gemäß Pflanzliste der Stadt Warendorf (siehe Planurkunde) zu pflanzen. In Zusammenhang mit diesen Hecken ist die Errichtung von maximal 1,5 m hohen Mauern auf der jeweils Straßen-abgewandten Seite zulässig.

5.4 Ersatzanpflanzung von Bäumen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Bei der Entfernung von nicht zur Erhaltung festgesetzten Bäumen ist die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf anzuwenden.

5.5 Anpflanzen von Bäumen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Innerhalb der WA 2 bis WA 5 dürfen Bäume nur in einem Mindestabstand von 8,0 m zu den jeweiligen südlich ausgerichteten Fassaden der Gebäude angepflanzt werden. Relevanter Bezugspunkt ist der Stammmittelpunkt bei Anpflanzung. Die endgültige Wuchshöhe soll ein Verhältnis zwischen Baumhöhe zu Fassadenabstand von 1 zu 1,5 nicht überschreiten. Bäume und Sträucher, die höher als 8,0 m über die Geländeoberfläche wachsen, sind fachgerecht auf 8,0 m zurück zu schneiden.

6. Entwässerung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen sind für Außenanlagen benutztes Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser, das von schmalen Gartenwegen und kleinen Terrassen in unmittelbar angrenzende größere Grünflächen abfließt und dort versickert.

7. Unterirdische Verlegung von Leitungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- oder Stromleitungen sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.

Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)
Die gestalterischen Festsetzungen gelten ausschließlich für die Wohngebiete WA 1 bis WA 5.

1. Material- und Farbgestaltung
Die Hauptfassaden sind als Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk mit einer Farbgebung aus den RAL-Farbgruppen rot oder braun, nicht glänzend auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile können bis zu 20 % der geschlossenen Wandfläche je Gebäudeseite auch in Sichtbeton, hellem Putz mit einer Farbgebung aus den RAL-Farbgruppen weiß und schwarz sowie grau oder Mischfarben aus diesem Spektrum oder in vorgewittertem Metall, in Solarpaneelen oder in Holz ausgeführt werden. Fenster und Türen dürfen von diesen Festsetzungen abweichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Fortsetzung)
(gemäß §9 BauGB, BauNVO und BauO NRW)

Gestalterische Festsetzungen (Fortsetzung)
Dachflächen sind einheitlich mit Solaranlagen, nicht glänzenden Dachsteinen in den RAL-Farbgruppen rot oder braun sowie in Anlehnung an die RAL-Farbe Anthrazitgrau oder mit Dachbegrünungen auszuführen. Für untergeordnete Bauteile sind Holz- und Metallabdeckungen zulässig. Garagen sind in der Farbe und Materialität der Fassadengestaltung des jeweiligen Hauptgebäudes auszuführen. Carports sind in offener Holzkonstruktion oder mit einer an den Hauptbaukörper angepassten Farbgestaltung und Materialwahl auszuführen. Die Farbspektren der gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf den normierten Farbraum der RAL gGmbH, der bei der Stadt Warendorf eingesehen werden kann.

2. Dächer und Dachüberstände
Der Dachüberstand darf einen Ortgang von maximal 0,3 m und einen Traufüberstand von maximal 0,5 m, jeweils horizontal gemessen, nicht überschreiten. Garagen und Nebenanlagen sind mit flach geneigten Dächern (unter 8% Neigung) oder mit Flachdächern auszuführen.

3. Dachaufbauten
Zur Vermeidung von Verschattungen sind an den nördlich ausgerichteten Dachflächen der Baufelder des WA 3 und des WA 4 sowie des südlichen Baufeldes innerhalb des WA 5 jegliche Dachaufbauten, z. B. Dachgauben oder Zwerchhäuser, unzulässig. Dachaufbauten oberhalb eines ersten Dachgeschosses sind nicht zulässig. Der First von Dachaufbauten auf südlich orientierten Dachflächen muss mindestens 0,5 m unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes, jeweils vertikal gemessen, liegen. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m von den Ortgängen einhalten. Die Länge der Aufbauten beträgt maximal 50 % der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau die Länge von 4,5 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,2 m aufweisen.

4. Doppel- und Reihenhäuser
Doppel- und Reihenhäuser sind mit gleicher Trauf- First- und Sockelhöhe auszubilden. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Firstrichtung und Dacheinigung einheitlich auszuführen. Fassaden und Dächer sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppel- und Reihenhäuser sind auf einer gemeinsamen vorderen Baufluucht zu errichten.

5. Vorgärten und Einfriedungen
Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten. Einfriedungen sind nur aus Sorten gemäß Pflanzliste (siehe Pflanzliste im Planarhmen) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. In die Einfriedung eingebunden oder auf der straßenabgewandten Seite angeordnet sind auch Kombinationen aus Drahtgeflecht, Stabgitter oder Holz mit max. 1,0 m Höhe möglich.

6. Nebenanlagen
Mülltehälter außerhalb des Garagenbaukörpers/Carports sind durch Hecken, begrünte Rankgerüste oder Einhausungen aus Holz, Putz, Metall oder Klinker-/Sicht-/Verblendmauerwerk der direkten Einsicht vom Straßenraum zu entziehen. Gartenhäuser außerhalb des Garagenbaukörpers/Carports sind in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen.

7. Garagen und Carports parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen
Garagen und Carports parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand von mindestens 1,0 m zur Verkehrsfläche zu errichten. Die verbleibende Fläche ist mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S.666/SGV.NW.2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW S.878).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01. März 2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV.NRW S. 142).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Straßenverkehrslärm und Schallschutz
Das Plangebiet wird von der Westkirchener Straße (L793) im Süden sowie von der öffentlichen Parkplatzanlage und deren Zufahrt beeinflusst. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Baulastträger der Straße bzw. des Parkplatzes keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden. Den Festsetzungen zum passiven Schallschutz werden die DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001) sowie die DIN 18005 »Schallschutz im Städtebau« (Ausgabe Mai 1987, RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr v. 21.7.1988) zugrunde gelegt. Diese werden beim Planungsamt der Stadt Warendorf vollständig zur Einsicht bereitgehalten.
Die technischen Details zur geplanten Schallschutzwand entlang der L793 sind im gesonderten Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Hierbei ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Münsterland, zu beteiligen.

2. Artenschutz
Die erforderlichen Rodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. und damit außerhalb der Brutzeiten auszuführen.

3. Bodendenkmäler
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 unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

4. Maßnahmen zum Schutz der Bäume
Gemäß § 14 Abs. 4 Landesbauordnung (BauO NRW) müssen zu erhaltende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen vor und während der Bauarbeiten durch geeignete Vorkehrungen i.V.m. der DIN 18920, RAS LP 4 und ZTV Baumpflege vorsorglich und nachhaltig geschützt sowie ausreichend bewässert werden. Dies ist durch die Bauleitung sicherzustellen. Geschützte Bäume dürfen durch Bauarbeiten, Ablagerung von Baumaterialien oder Baustellenverkehr im Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich nicht beschädigt werden. Die Bauleitung hat sicherzustellen, dass vor Beginn der Baumaßnahmen geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen und Vegetationsdecken bei Baumaßnahmen) und den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4) vorzunehmen sind. Darüber hinaus dürfen im Bereich der Wurzelbereiche der geschützten Bäume keine Bodenauffüllungen vorgenommen werden.

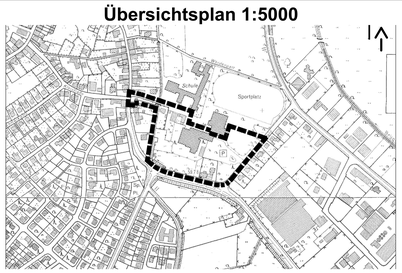
5. Ver und Entsorgung
Im Bereich des Plangebietes befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen verschiedener Ver- und Entsorgungsunternehmen. Die jeweiligen Schutzbestimmungen bzw. Schutzanweisungen sind zu beachten. Beginn und Ablauf der Baumaßnahme im Planbereich sind so früh wie möglich den entsprechend betroffenen Ver- und Entsorgungsunternehmen bzw. den Leitungsträgern anzuzeigen.

6. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf. Erforderliche Nachtrags-Entwürfe werden seitens der Stadt Warendorf aufgestellt. 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 sind. Es wird auf die Satzung über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und deren Benutzung in der aktuellen Fassung verwiesen.

7. Baugrund
Für Gebäude ohne Keller wird empfohlen, die Lasteneintragungsebene auf das Tiefenniveau des tragfähigen Geschiebemergels (ca. 2,0 m unter der Geländeoberfläche) zu legen. Für Gebäude mit Keller sind die tieferen Bodenschichten ausreichend tragfähig. Da im Baubereich wasserstauender Untergrund vorliegt, ist im Rahmen der Planungen für erdberührende Bauteile davon auszugehen, dass sich nach anhaltenden Regenfällen Staunässe als drückendes Wasser aufbaut. Zum Schutz der Kellerräume vor dem Eindringen des Grundwassers in niederschlagsreichen Zeiten wird empfohlen, diese im Baugrund gegen drückendes Grundwasser durch eine Wannenkonstruktion aus wasserundurchlässigem Beton (»weiße Wanne«) abzudichten.

8. Geruchsimmissionen
Aufgrund der ländlichen Vorprägung der Ortschaft Freckenhorst kann es, wie bei Ortsrandbebauungen üblich, zu Geruchs- und Geräuschimmissionen kommen. Diese können im westlichen Umfeld des Plangebietes von den bestehenden Hobby-Tierhaltungen sowie südlich und nördlich des Plangebietes von den landwirtschaftlichen Flächen ausgehen.

Übersichtsplan 1:5000



PLANZEICHENERLÄUTERUNGEN
(gemäß § 9 (1)-(7) BauGB und §1-23 BauNVO)

I. Zeichnerische Festsetzungen
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)

WA 1-6 — Allgemeine Wohngebiete, mit Kennziffer (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

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

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse (maximal)

TH min. ≥ 4,0 m ü. BP, TH max. ≤ 5,0 m ü. BP — Traufhöhe als Mindestmaß über Bezugspunkt (BP) Traufhöhe als Hochstmaß über Bezugspunkt (BP) (siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 1.4)

FH min. ≥ 7,5 m ü. BP, FH max. ≤ 8,0 m ü. BP — Firsthöhe als Mindestmaß über Bezugspunkt (BP) Firsthöhe als Hochstmaß über Bezugspunkt (BP) (siehe hierzu auch textliche Festsetzung Nr. 1.4)

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

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

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

D — nur Doppelhäuser zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Zweckbestimmung Elektrizität

Zweckbestimmung Gas

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

ö — öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung Parkanlage

Unterhaltungsstreifen — Zweckbestimmung Unterhaltungsstreifen

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

Erhaltung von Bäumen

Erhaltung sonstiger Bepflanzung

Anpflanzen von Hecken — Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen von Bäumen

Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anlage zum aktiven Lärmschutz mit Höhenangabe in Meter

TB 1 — Teilbereiche passiver Lärmschutz

Abgrenzung zwischen den Teilbereichen

Wasserflächen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**

Wasserflächen

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)

Leitungsrecht L1 — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

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

St / GSt — Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports / Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie deren Zufahrten

59,2 — Höhenpunkt (NHN) der geplanten Erschließung an der Straßenbegrenzungslinie

II. Gestalterische Festsetzungen

SD — Dachformen: - Satteldach
WD — - Walmdach

25-45° — Dachneigungswinkel

Firstrichtung

III. Hinweisliche Darstellungen und Nachrichtliche Übernahmen

Nutzungsschablone

ca. 5,0 m über BP — Hinweis zur Höhenf