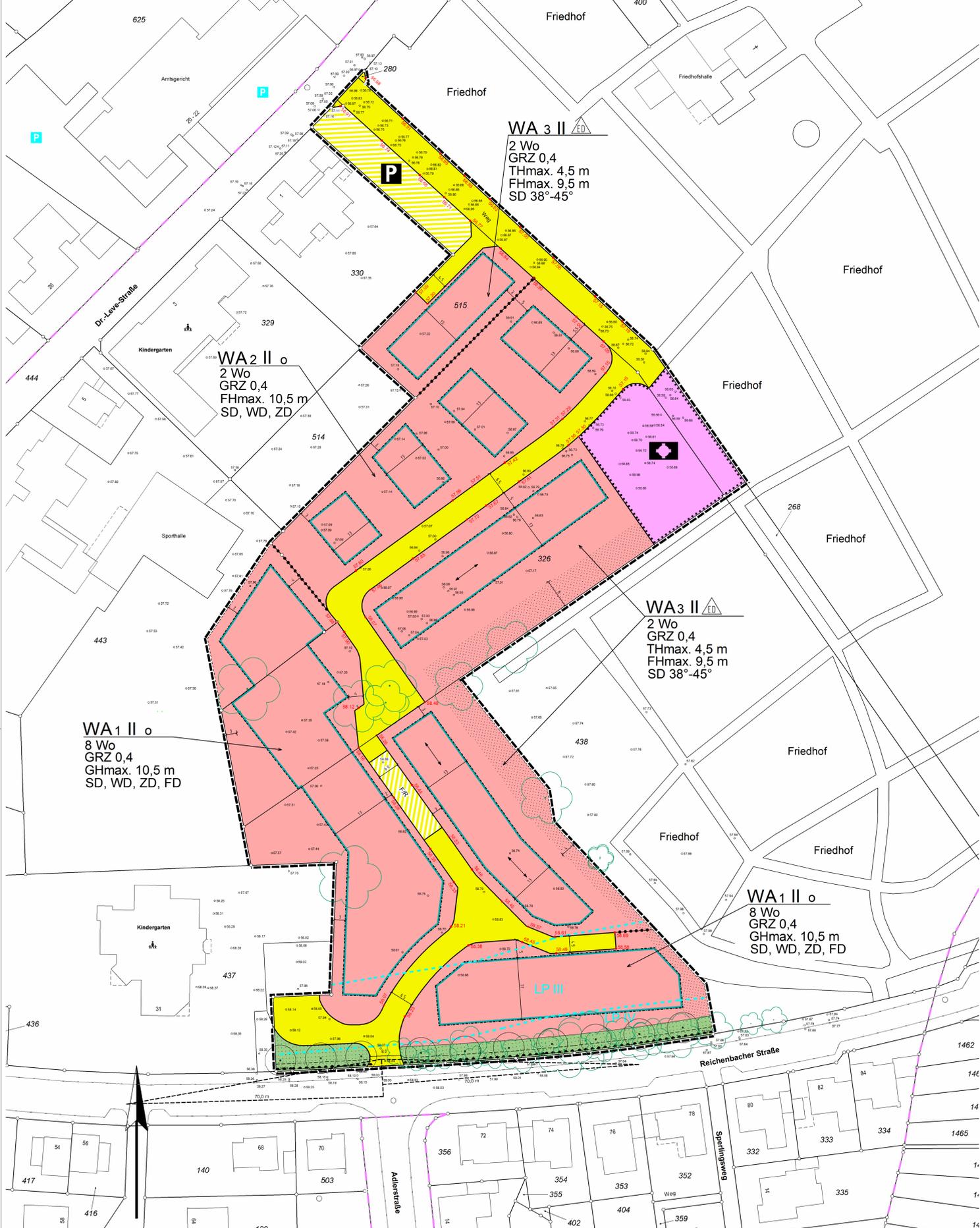


STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.45 / 1. Änderung

„Westlich Friedhof Warendorf“



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S.496);

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen **DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke** werden im Bauletzernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Str. 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereitgehalten.

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. Bau NVO

- Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
WA Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO, Teilflächen WA1, WA2 und WA3, siehe textliche Festsetzung D.1.1
 2 Wo
 8 Wo
 GRZ 0,4
 II
 THmax. 4,5 m
 FHmax. 9,5 m
 GHmax. 10,5 m
 Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Dachneigung eingeschränkt wird.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
 zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut), hier 4,5 m siehe textliche Festsetzung D.2.1
 zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), z. B. 9,5 m
 zulässige Gesamthöhe (=Oberster Gebäudeabschluss), hier 10,5m
 Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen sowie der Dachneigung eingeschränkt wird.
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 Offene Bauweise
 Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
 - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Flächen, auf denen der Bau von Stellplätzen, Carports und Garagen nicht zulässig ist (§ 12 i.V.m. § 23 BauNVO)
 Hauptfrüstrichtung und Gebäudeanlagensachse der Hauptbaukörper
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg, öffentlich
 - Parkplatz, öffentlich
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
 Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung: Bewirtschaftung Friedhof (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
 Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Baumreihe an der Reichenbacher Straße (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1
 Passiver Schallschutz: Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen III und IV (DIN 4109), siehe textliche Festsetzung D.4.1
 Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.5.1
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
 Maßgabe in Meter
 58,33 Höhenpunkt (NHN) der geplanten Erschließung an der Straßenbegrenzungslinie
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9 (4) BauGB)**
 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe Eintrag in der Plankarte und textliche Festsetzungen E:
 - nur Satteldach mit 38°-45° Dachneigung zulässig
 - nur Satteldach, Walmdach, Zeltdach und Flachdach zulässig
 - nur Satteldach, Walmdach und Zeltdach zulässig

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern
- Vorhandene Laubbäume (Einmessung Spittthöver und Jungemann, November 2014)
- Vorhandene Geländehöhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHN 92, Einmessung Spittthöver und Jungemann, November 2014)

Zeichenerklärung
 Schutzstreifen gegenüber Versorgungsstrassen auf der Nordseite der Reichenbacher Straße (Thyssenagferleitung L07466 Bl. 1+2, 10kV-Stromleitung der Westnetz GmbH, Trinkwasserleitung der Stadtwerke Warendorf GmbH)
 Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubar bzw. nicht überbaubar Grundstücksstreifen zwischen Gebäudeaußenwänden und Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstück/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstückes (Giebelseite in der Skizze). Gärten/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter.
 hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):** Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Höhenfestsetzungen für Gebäude**
 Der Bezugspunkt (BP) für die Höhenfestsetzung ergibt sich durch den in der Zeichnung festgesetzten Höhenpunkt der geplanten Erschließung an der Straßenbegrenzungslinie, die an das jeweilige Grundstück angrenzt. Grenzen mehrere festgesetzte Höhenpunkte an ein Grundstück, so ergibt sich der Bezugspunkt durch lineare Interpolation der jeweiligen Höhenpunkte.
 - Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)**
 - Carports (Überdeckte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen,** ausgenommen Wege und Zufahrten, müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
 - Nebengebäude** sind nur eingeschossig zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - Passiver Schallschutz**
 In den Lärmpegelbereichen gemäß **Planeintrag** sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R.w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich und maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R.w.res der Außenbauteile, jeweils für	Büroräume u. ä.
III 61 - 65 dB(A)	35 dB	30 dB
IV 66 - 70 dB(A)	40 dB	35 dB
 - Wohn- und Schlafräume** sowie Kinderzimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, der Reichenbacher Straße abgewandten Bereich her möglich ist.
 - Ausnahmen** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- Öffentliche Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsflächen (§ 9(1) Nr. 15, 25 BauGB)**
 - An den festgesetzten Standorten in der öffentlichen Grünfläche „Baumreihe entlang der Reichenbacher Straße“ gemäß Eintrag in der Plankarte sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Baumreihe ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit einer bis zu 2,0 m hohen Schnitthecke aus standortgerechten Gehölzen zu unterpflanzen. Die festgesetzten Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen.
 - Sonstige Festsetzungen**
 - Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterhalb, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW**
 - Dachgestaltung**
 - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:** siehe Eintrag in der Plankarte.
 - Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung**
 a) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen vom Organg einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breiten dieser Bauteile darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung in der Dachhaut).
 Bestimmung des Organgs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.
 b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschosshöhe zulässig, im Spitzbodenbereich = 2. Ebene im Dachraum sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
 c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
 1.1.3 Als **Dacheindeckung** sind für geeignete Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben sowie in den Farben anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
 Hinweis: Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern:** Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachneigung, Art der Dacheindeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe bzw. Wand- und Gesamthöhe) der Doppelbaukäufte bzw. Reihenhauseinheiten einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO NRW**
 - In Vorgärten sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur **heckenartige Einfriedungen** aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstückseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.
 - Sammelstellplätze** mit mehr als 2 offenen Stellplätzen dürfen nur mit einer gemeinsamen, maximal 7 m breiten Zufahrt aus der öffentlichen Straße heraus hergestellt werden.
 - Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**
 Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

- Bodenfunde:**
 Bei Bodenergründungen können Bodenkenntümer entdeckt werden (kulturgeologische Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Toncherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen (0251/5918911), unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- 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.
- Baumbestand:**
 Bäume in den überbaubaren Flächen dürfen ersatzlos entfernt werden. Für Bäume außerhalb dieser Flächen gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Warendorf (<https://www.warendorf.de/rathaus/satzungen-verordnungen.html>).
- Ökologische Belange:**
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
- Artenenschutz:** Gehölzarten dürfen nur in der Zeit vom 01.10.-28.02. eines Jahres durchgeführt werden.
- Niederschlagswasser:**
 Eine Niederschlagswasserversickerung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.45 nach gutachterlicher Prüfung nicht möglich (Baugebiet „Westlich Friedhof Warendorf“, Versicherungsgutachten, Hinz Ingenieure GmbH, Münster, 23.03.2015). Die Niederschlagswasserentwässerung erfolgt daher über Anschlüsse an die vorhandene Kanalisation (Nordteil an Mischwasserkanalisation Dr.-Leve-Straße, Südteil an Trennkanalisation Reichenbacher Straße).

G. Aufstellungsverfahren

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Verkehr des Rates der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 07.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauG am 16.12.2016 ein Änderungssatzung beschlossen. Dieser Beschluss ist am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Warendorf, den 18.07.2016

Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 gez. Pesch
 Leitender Städtischer Baudirektor

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.10.2016 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13 (2) i. V. m. § 3(2) BauGB vom 17.10.2016 bis 18.11.2016 öffentlich ausliegen. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2016 gemäß § 13 (2) i. V. m. § 4(2) BauGB beteiligt. Warendorf, den 21.11.2016

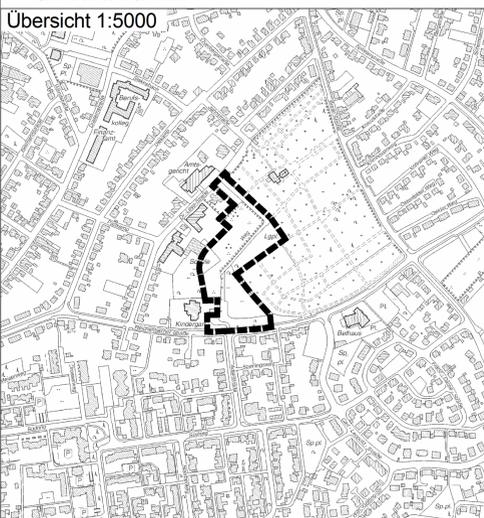
Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 gez. Pesch
 Leitender Städtischer Baudirektor

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am 16.12.2016 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt. Warendorf, den 19.12.2016

Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 gez. Linke
 Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 22.12.2016 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB i. V. m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 4. Änderungsatzung vom 22.12.2014 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Warendorf, den 23.12.2016

Der Bürgermeister
 Im Auftrag
 gez. Pesch
 Leitender Städtischer Baudirektor



STADT WARENDORF
 Bebauungsplan Nr. 2.45 / 1. Änderung für das Gebiet „Westlich Friedhof Warendorf“

08.09.2016, geändert 01.12.2016
 Gezeichnet:

DEZ. III/ 61 Bauordnung und Stadtplanung
 Maßstab 1:500
 Dezernatsleitung: gez. Pesch
 Sachgebietsleitung: gez. Krause