



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 2
- M.1** Mischgebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1

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

- II** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- 0,4** Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2
- 0,6** Geschosflächenzahl
- FH max.** Maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- TH max.** Maximale Traufhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1
- H max.** Maximale Baukörperhöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

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

- E** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
- E** Nur Einzelhäuser zulässig, siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1
- a** Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1
- Baugrenze

VERKEHRSLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

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. 6
- Anzapflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung
- Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Lärmpegelbereich II, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Lärmpegelbereich III, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Lärmpegelbereich IV, siehe textliche Festsetzung Nr. 5
- Freizuhaltende Sichtfelder, siehe textliche Festsetzung Nr. 7

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- 419** Vorhandene Flurstücknummer
- Vorhandene Gebäude
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- F + R** Fußweg / Radweg

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO)

1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsgaststätten) und die Ausnahme gem. § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsgaststätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 bzw. § 19 (4) BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Baukörperhöhe bzw. First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmittellinie gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachstuhl.

2.2 Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNHÄUSERN
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In diesem Fall muß die Grundstücksgröße jedoch mind. 350 qm betragen.

4. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

4.1 Im Bereich der festgesetzten "Mischgebiete" ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudehöhe von 50 m ist grundsätzlich zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

5. IMMISSIONSSCHUTZ
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Passiver Schallschutz

5.1.1 Bereich Mi-Gebiet:
Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile entlang der gekennzeichneten Gebäudeseiten bei nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Westseite (parallel zur L 547) in den Lärmpegelbereich IV (erforderliches $R_{w,reg} = 40$ dB für Wohnräume, 35 dB für Büroräume) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuzufüllen und auszubilden. Für die Nord- und Südseite (senkrecht zur L 547) gilt der Lärmpegelbereich III (erforderliches $R_{w,reg} = 35$ dB für Wohnräume, 30 dB für Büroräume) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

5.1.2 Bereich WA-Gebiet:
Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind entlang der gekennzeichneten Gebäudeseiten bei nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Ostseite (parallel zur Dägerstraße) in den Lärmpegelbereich III (erforderliches $R_{w,reg} = 35$ dB für Wohnräume, 30 dB für Büroräume) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzuzufüllen und auszubilden. Für die Nord- und Südseite (senkrecht zur Dägerstraße) gilt der Lärmpegelbereich III (erforderliches $R_{w,reg} = 30$ dB für Wohn- und Büroräume) gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau".

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

6.1 Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze ist anteilig je 4 Stellplätze ein großkroniger heimischer Laubbau (Qualität mindestens H, 3 x v, SU 14-16 cm) zu pflanzen. (Genauere Standorte nach Detailplanung)

6.2 Pro 300 qm Grundstücksfläche ist im Bereich des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes" mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.

6.3 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen sind mit heimischen Pflanzen und Gehäuzen flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Als heimische Gehölze gelten Bergahorn, Feldahorn, Hainbuche, Haselnuss, Liguster, Schiele, Roter Hainbuche, Wildbirne, Mehlbeere, Elsbeere und Berberitze. Im untergeordneten Rahmen sind auch nicht bodenständige Arten zulässig.

7. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN
(gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

7.1 Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW I.V.M. § 9 (4) BauGB

Die folgenden Festsetzungen gelten nur für das Allgemeine Wohngebiet

1) STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen. Abweichungen von den festgesetzten Firstrichtungen sind nur im Bereich der Eckgrundstücke an der Dägerstraße zulässig.

2) AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als rotes Sicht- / Verblendenmauerwerk (unglasiert), oder als heller Putz bzw. weißes Sicht- / Verblendenmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15 % Wandflächenanteil, Brüstungsbänder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Bei Doppelhäusern sind die Außenwandflächen in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

3) DACHFORM

Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38 - 45° in der eingeschossigen, 30 - 50° in der zweigeschossigen und 25 - 38° in der zwingend zweigeschossigen Bauweise zulässig. Ausnahmsweise sind bei annähernd quadratischen Gebäuden auch Zeltdächer zulässig. Dächer von Doppelhaushälften sind in der Dachform und Dachneigung gleich zu gestalten.

4) DACHEINDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind energiesparende Dacheindeckungen (z.B. Anlagen für Solarerzeugung bzw. Glasdächer zur Solarerzeugung) sowie ökologische Dacheindeckungen auf Nebenanlagen (z. B. Garagen). Für untergeordnete Bauteile sind Blechdeckungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist das gleiche Dacheindeckungsmaterial zu verwenden.

5) DACHAUSBILDUNG

Dachgauben und Dachschneise sind nur bis zu 40 % der Gebäudelänge je Gebäude zulässig. Zu den Originälen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dachgauben oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern, deren Haushalten < 6 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgauben und Dachschneise bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 35 (4) BauO NRW dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.

HINWEISE

1. DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

2. ENTWÄSSERUNG

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

3. WASSERVERSORGUNG / LÖSCHWASSER

Es ist 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 Löschwasserreserve ist gemäß Arbeitsblatt W 405 im Plangebiet mit 800 Lt./min. für eine Einsatzdauer von mind. 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserreserve kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserbehälter etc. sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von 300 m untereinander in der Straßenschneise zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.

4. NIEDERSCHLAGSWASSERNUTZUNG

Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 1 und nach der DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.2.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen/TRWI, Technische Regeln des DVGW, Beuth-Verlag GmbH - ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

5. ABFALLBESREITUNG

Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der zur Zeit gültigen Fassung.

6. ARCHÄOLOGIE / BODENDEKMALPFLEGE

Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen u.a.) ist zu berücksichtigen (ggf. durch Auflagen), dass dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/5105-252) oder der Stadt als unterer Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

7. ALLLASTEN

Aufgrund der früheren gewerblichen Nutzung des Plangebietes eine Kontamination des Bodens nicht ausgeschlossen werden. Eine Gefährdungsabschätzung erfolgte; danach ergeben sich keine Nutzungsbeschränkungen auf der untersuchten Fläche. Geplante Baumaßnahmen auf dem Gelände sind mit dem Ordnungsamt der Stadt Warendorf und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

8. VERSORGUNGSLEITUNGEN

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

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- §§ 1 - 4 und 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB ist gem. § 12 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 13.07.2002 angeleitet worden. Der Einleitungsbeschluss ist am 26.07.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 26.07.2002
Der Bürgermeister im Auftrag
Stadtbaureferent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 14.11.2002 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausliegen.
Warendorf, den 14.11.2002

Der Bürgermeister im Auftrag
Stadtbaureferent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2002 bis zum 03.01.2003 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausliegen.
Warendorf, den 03.01.2003

Der Bürgermeister im Auftrag
Stadtbaureferent

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 24.07.2003 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
Warendorf, den 24.07.2003

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab 26.09.2003 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Satzungsbeschluss des Rates vom 24.07.2003 sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 25.09.2003 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NRW wurde verwiesen.
Warendorf, den 26.09.2003

Der Bürgermeister im Auftrag
Stadtbaureferent

STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.66 FÜR DAS GEBIET

"SÜDLICH DER SCHMIEDESTRASSE"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5000

DATUM	NOV. 2002	NORDEN
PL ⁰⁴	130 x 60	
BEARB.	VL	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

ANBEARBEITUNG
STADTBEBAU UND UMWELT
DEZERNATSLEITER
SACHGEBIETSLEITER

WOLTERS PARTNER
ARCHITECTS
DEZERNATSLEITER
SACHGEBIETSLEITER