



PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENERORDNUNG VOM 18.12.1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(PAGH: 9 ABS. 1 NR. 1 UND 6 BauGB)

- MD: DORFGEBIETE
SIEHE TEXTUELLE FESTSETZUNGEN 1 UND 2
- 2 WD: BESCHRÄNKUNGEN DER ZAHL DER WOHNUNGEN JE GEBÄUDE AUF ZWEI

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(PAGH: 9 ABS. 1 NR. 1 BauGB; PAGH: 16 BauND)

- II: ZAHL DER VOLLGESOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- 0,6: GRUNDFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE)
- 12: GESCHOSSFLÄCHENZAHL (HÖCHSTGRENZE)
- FH = 9,50: MAXIMALE FIRSHÖHE Z.B. 9,50 M ÜBER OBERKANTE FAHRBAHNNITTE DER ZUGEDRINETEN ERSCHESSUNGSANLAGE DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKS
- TH = 4,40: MAXIMALE TRAUFRÖHDE Z.B. 4,40 M ÜBER OBERKANTE FAHRBAHNNITTE DER ZUGEDRINETEN ERSCHESSUNGSANLAGE DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKS

BAUGRENZE, BAUWEISE
(PAGH: 9 ABS. 1 NR. 2 BauGB; PAGH: 22 UND 23 BauND)

- BAULINE
- BAUGRENZE
- NUR EINZEL UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- OFFENE BAUWEISE

VERKEHRSFLÄCHEN
(PAGH: 9 ABS. 1 NR. 11 UND ABS. 6 BauGB)

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRASSENBEREINIGUNGSFLÄCHEN
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(PAGH: 9 ABS. 1 NR. 13 UND ABS. 6 BauGB)

- 10 KV-KABEL UNTERIRDSCH

GRÜNFLÄCHEN
(PAGH: 9 ABS. 1 NR. 15 UND ABS. 6 BauGB)

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE (SIEHE TEXTUELLE FESTSETZUNGEN)

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND PFLEGE DER LANDSCHAFT
(PAGH: 9 ABS. 1 NR. 25 UND ABS. 6 BauGB)

- ERHALTUNG VON BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG
- ANPFLANZUNG VON BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNG
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS
- UMGRENZUNG DER FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUNGEN BESTIMMT SIND
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (PAGH: 1 ABS. 4; PAGH: 16 ABS. 5 BauND)
- SCHALLSCHUTZWAND HÖHE 2,50 ÜBER OK GEHWEG HELLSTRASSE (SIEHE TEXTUELLE FESTSETZUNGEN)
- FREIHALTUNGSBEREICHE (PAGH: 9 ABS. 4; PAGH: 16 ABS. 6 BauGB)
- SIEHE TEXTUELLE FESTSETZUNGEN 7

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
(PAGH: 9 ABS. 6 BauGB)

- ENTRAGUNG IN DIE LISTE DES ZU SCHÜTZENDEN KULTURGUTES DER STADT WARENDORF LFN 70

NACHRICHTLICHE ENTRAGUNGEN

- EMPFOHLENE PARZELLIERUNG
- VORHANDENE BEBAUUNG (GUTE BAUSUBSTANZ)
- EMPFOHLENE BEBAUUNG
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- VERSICHERUNGSMILDE

TEXTUELLE HINWEISE

1. DIE ENTWÄSSERUNG IM ORTSTEL HOETMAR DER STADT WARENDORF ERFOLGT NACH DEN VOM JULI 1987 UND IM MAI 1988 BEANDERTEN PLANENTWÜRFEN, AUSGESTELLT VOM INGENIEURBÜRO FRUSS - KISSNER LEIPZIG. DER ENTWURF IST VOM STAATLICHEN AMT FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT MÜNSTER AM 28.10.1988 GEPRÜFT UND VOM REGIERUNGS-PRÄSIDENTEN MÜNSTER MIT AZ. 54.2-4.51-6-19.3, GEN-NR. 771 GENEHMIGT WORDEN. ERFORDERLICHE NACHTRAGSENTWÜRFE WERDEN SEITENS DES ABWASSERWERKES AUFGESTELLT.
2. ES IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE KANALISATIONSANLAGEN NACH GENEHMIGTEN PLANEN GEMÄSS PAGH: 58 LWG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG DER ANSCHLIESSENDEN BAULICHEN ANLAGEN BETRIEBSBEREIT ERSTELLT WERDEN. ES IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE WASSERVERSORGUNGSANLAGEN NACH DEN ALLEGMEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK GEMÄSS PAGH: 45 LWG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG DER ANSCHLIESSENDEN BAULICHEN ANLAGEN BETRIEBSBEREIT ZU ERRICHTEN SIND, UND EIN AUSREICHENDER VERSORGNUNGS- UND FEUERLÖSCHDRUCK ÜBER DAS ÖFFENTLICHE NETZ SICHERGESTELLT IST. DIE ERFORDERLICHE LÖSCHWASSERVERSORGUNG IST GEMÄSS ARBEITSBLATT W 405 IM PLANGEBIET MIT 800 LTR/MIN. FÜR EINE EINSATZDAUER VON MINDESTENS 2 STUNDEN SICHERZUSTELLEN. DIE ERFORDERLICHE LÖSCHWASSERVERSORGUNG KANN DABEI ÜBER DAS ÖFFENTLICHE WASSERVERSORGNUNGSNETZ UND DARÜBER HINAUS DURCH LÖSCHWASSERTÜRME, LÖSCHBEHÄLTNER ODER SICHERGESTELLT WERDEN. ZUR LÖSCHWASSERNÄHME AUS DEM ÖFFENTLICHEN WASSERNETZ SIND HYDRANTEN IN ABSTÄNDEN VON 150 M UNTEREINANDER IN DER STRASSENSCHWELBE ZU INSTALLIEREN UND AN GUT SICHEREN STELLEN HYDRANTENSCHILDER ANZUBRINGEN. EINE GRENZTE VERBINDUNG VON TRINKWASSERANLAGEN MIT REGENWASSERANLAGEN IST NACH DER TRINKWASSERVERORDNUNG PAGH: 17 ABS.1 UND NACH DER DIN 1988 TEIL 4 ABS. 3.21 NICHT ZULÄSSIG. DIE DIN 1988 - TECHNISCHE REGELN FÜR TRINKWASSERINSTALLATIONEN WERDEN TEILWEISE DURCH DIE DIN EN 12163 (BGR 138) ERSETZT. ES IST BEI DER ERRICHTUNG UND NÜTZUNG EINER REGENWASSERANLAGE ZU BEACHTEN:
3. AUS ÖKOLOGISCHER SICHT WIRD DIE SPEICHERUNG BZW. WIEDERNÜTZUNG RELATIV GERING BELASTETER NIEDERSCHLAGSWASSER VON DACH- UND TERRASSENFLÄCHEN EMPFOHLEN.
4. GEMÄSS PAGH: 4 ABFALLBESEITIGUNGSGESETZ DÜRFEN ABFÄLLE NUR AUF FÜR DAFÜR VORGESEHENE DEPONE ABGELAGERT WERDEN. HERBEI IST DIE SATZUNG ÜBER DIE ABFALLSORGUNG DER STADT IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG MASSGEBEND.
5. IM BEREICH DES ALTEN SCHULTENHOF DES KIRCHDORFES HOETMAR MUSS BEI BODENGRIFPEN MIT MITTELALTERLICHEN BODENFUNDEN GEACHTET WERDEN. BEI BODENGRIFPEN KÖNNEN BODENMINERAL (KULTURGESCHICHTLICHE BODENFUNDEN, D. H. MAUERWERK, EINZELFUNDAMENTE ABER AUCH VERÄNDERUNGEN UND VERFÄRBNUNGEN IN DER NATÜRLICHEN BODENSCHICHTEN) ENTDECKT WERDEN. DIE ENTDECKUNG VON BODENMINERALIEN IST DER GEMEINDE (UNTERE DENKMAHLBEHÖRDE) UND DEM LÄNDLICHEN VERBAND WESTFÄLLEN-LIPPE, WESTFÄLISCHES MUSEUM FÜR ARCHÄOLOGIE AMT FÜR BODENKUNDE MÜNSTER (TEL. 0251/2105-252) ANZUZUEHEN (PAGH: 15 UND 16 DSCHG). ES WIRD GEBITTEN, DEN BERNUN VON AUSBAUBEREITEN 2 WOCHEN ZUVOR ANZUZUEHEN, UM GEFÄHRLICHE BODENBESCHÄDIGUNGEN DURCHFÜHREN ZU KÖNNEN.

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

1. GEMÄSS PAGH: 1 ABS. 6 NR. 1 BauND IST DIE IN PAGH: 5 ABS. 3 BauND ALS AUSNAHME AUFGEFÜHRTE ART VON NÜTZUNG (VERKEHRSGESTÄTTEN) IM GESAMTEN BAUGEBIET NICHT BESTANDTEIL DES VORHABEN U. ERSCHESSUNGSPLANES.
2. GEMÄSS PAGH: 1 ABS. 5 BauND SIND IM GESAMTEN BAUGEBIET NUR DIE UNTER PAGH: 5 ABS. 2 UNTER NR. 1.2.3.5.6, 7 UND 8 BAUAND AUFGEFÜHRTEN ARTEN DER BAULICHEN NÜTZUNG ZULÄSSIG.
3. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH DIE FESTGESETZTE GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL) UND GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL) BESTIMMT. SOWEIT ES NICHT DURCH DARGESTELLTE ÜBERBAUBARE FLÄCHEN BZW. SPITZTÜRME, TRAUFRÖHDE ENGESCHRÄNKT WIRD, DIE ANZAHL DER WOHNUNGEN PRO GRUNDSTÜCK WIRD MIT ZWEI BESCHRÄNKT. AUSNAHMENWEISE ZUGELASSEN WERDEN KANN BEI NÜTZUNG DES BESTANDES EINE ABWEICHUNG IM MD₂- UND MD₃- GEBIET.
4. FÜR DIE FLÄCHE BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN AUSSERE EINWIRKUNGEN BESTIMMT SIND, SIND FÜR SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME AN DEN ZUR HELLSTRASSE GEWÄNDTEN FASSADEN MINDESTENS FENSTER UND TÜREN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 1 GEMÄSS DER VORRICHTUNG 2779 MIT EINEM SCHALLDÄMMWERT VON 2,28 DB (A) UND EIN AUSSENWAND- UND DACHAUFBAU MIT EINEM SCHALLDÄMMWERT VON 3,33 DB (A) VORZUSEHEN, UND IM OBERGESCHOSS SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME SINNE DER DIN 4109 - SCHALLSCHUTZ IM HOCHBAU-ZUSÄTZLICH MIT SCHALLDÄMMLÜFTERN ZU VERSEHEN. INSBESONDERE FÜR EINE BEBAUUNG IM UNMITTELBAREN EINWIRKUNGSBEREICH DES LANDEHANDLS IST ZUR VERMEIDUNG DER LÄRMWIRKUNG, WEI IM PLAN ENGETRAGEN, EINE SCHALLSCHUTZWAND MIT 2,50 M EFFEKTIVER HÖHE ÜBER OK GEHWEG HELLSTRASSE VORZUSEHEN.
5. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON DACHFLÄCHEN UND BEFESTIGTEN FLÄCHEN IST AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERKLEINERN. ES GILT AUCH FÜR ÖFFENTLICHE VERKEHRSPFLÄCHEN, DIE BEI EINEM STÄRKEREN ENSTEHENDE ABFLUSSSPITZE DURCHSCHNITTLICH DREIFACH ABGELEITET WERDEN, WOBEI DIE DURCHLÄSSIGKEIT DES GESÄTTIGTEN UNTERGRUNDES MIT 5 x 10⁻⁴ MS ANZUSEHEN IST. BETRAGT AUFGRUND DER TATSÄCHLICH GERINGEREN DURCHLÄSSIGKEIT DIE ENTLERUNGSZEIT FLACHER MULDEN (MITTLERE TIEFE BIS 15 CM) MEHRERE TAGE, IST EIN GRUNDKLASS ZULÄSSIG, DIE ENTLERUNGSZEIT DARF SICH DABEI NICHT UNTER 12 STUNDEN REDUZIEREN. DAS RECHT ZUR ENTNAHME VON BRAUCHWASSER AUS DEM REGENWASSER BZW. GRUNDWASSER BLEIBT HERVON UNBERÜHRT.
6. GEMÄSS PAGH: 9 ABS. 1 NR. 25 BauGB IST BEI DER ANPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN UND DER DAMIT IM FALLE DES ENGERSCHEN VERBUNDENEN BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN AUF GEWÄLDE WIE SCHLEHE, WEISSDORN, HASSEL, SCHWARZER HOLLUNDER, HARTFIEGEL, STEILEICHE, FELDORN, HANBUCH, ESCHEN UND PFÄFFENHÜTCHEN ZURÜCKZUGREIFEN.
7. DIE FLÄCHE INNERHALB VON SICHTBEREICHEN IST VON JEGLICHER SICHTBEHINDERUNG IN MEHR ALS 0,60 M ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREIHALTEN. HOCHSTÄMMIGE EINZELBÄUME SIND AUSNAHMENWEISE ZUGELASSEN, SOWEIT SIE DIE VERKEHRSSICHERHEIT NICHT GEFÄHREN.
8. GARAGEN UND ÜBERDÄCHTE STELLPLÄTZE IM SINNE DES PAGH: 12 BAUAND SIND NUR AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG UND FÜR SIE GELTEN BAULINEN NICHT ZU ÖFFENTLICHEN VERKEHRSPFLÄCHEN IST EIN MINDESTABSTAND VON 5,00 M FREIHALTEN. ÖFFENE STELLPLÄTZE SIND AUCH AUF DEN NICHTÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ZULÄSSIG.
9. AUF DER IM PLAN AUSGEWIESENEN PRIVATEN GRÜNFLÄCHE MIT ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE WERDEN NEBENANLAGEN (PAGH: 14 BAUAND) AUSGESCHLOSSEN.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. NÜTZUNGSSCHABLONE
2. PLANZEICHEN
3. BEI DOPPELHAUSERN SIND GEBÄUDEHÖHEN, FIRSTRICHTUNG UND DAMIT VERBUNDENE DACHNEIGUNGEN EINHEITLICH AUSZUFÜHREN
4. TRAUFRÖHDE SIND MAXIMAL MIT 4,40 M ÜBER OBERKANTE FAHRBAHNNITTE DER ZUGEDRINETEN ERSCHESSUNGSANLAGE DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKS ENZUHALTEN. FIRSTRICHEN SIND MAXIMAL MIT 9,50 M ÜBER OBERKANTE FAHRBAHNNITTE DER ZUGEDRINETEN ERSCHESSUNGSANLAGE DES JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKS ENZUHALTEN. AUSNAHMENWEISE ZUGELASSEN WERDEN KANN BEI NÜTZUNG DES BESTANDES EINE ABWEICHUNG IM MD₂- UND MD₃- GEBIET
5. HAUPTFIRSTRICHTUNGEN SIND ENZUHALTEN
6. DACHAUFBAUTEN UND DACHAUSSCHNITTE MÜSSEN EINEN ABSTAND VON MINDESTENS 1,25 M VON DEN GEBELSEITEN EINHALTEN. DIE LÄNGE DER AUFBAUTEN BZW. EINSCHNITTE DARF HERBEI MAXIMAL 50 % DER TRAUFRÖHDE BETRAGEN.
7. VORGÄRTEN SIND BIS AUF DIE FLÄCHE DER GARAGENZUFÄHRTEN STELLPLÄTZE UND HAUSEINGANGSBEREICHE GÄRTNERISCH - VERSEGELUNGSPREI - ZU GESTALTEN
8. DIE SCHALLSCHUTZWAND MUSS EINE EFFEKTIVE HÖHE VON 2,50 M ÜBER OK GEHWEG HELLSTRASSE HABEN UND IN EINHEITLICHER GESTALTUNG AUSGEFÜHRT WERDEN

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

1. DER RAT DER STADT WARENDORF HAT AM 18.12.1997 NACH PAGH: 7 ABS. 3 SATZ 1 DES BAUGB - MASSNAHMEN G BESCHLOSSEN, DIESEN VORHABEN UND ERSCHESSUNGSPLAN AUFZUSTELLEN. WARENDORF, DEN 15.01.1998. DER STADTDEKRETOR
2. DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER AN DER BAULEITUNGS DURCH ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT BEGRÜNDUNG NACH PAGH: 7 ABS. 3 SATZ 1 DES BAUGB - MASSNAHMEN G IN DER ZEIT VOM 02.02.1998 BIS 03.03.1998 * ENDSCHLIESSLICH STATTFGEFUNDEN. WARENDORF, DEN 04.05.1998. DER STADTDEKRETOR
3. DER RAT DER STADT WARENDORF HAT AM 27.05.1998 NACH PAGH: 7 ABS. 1 + 3 BAUGB - MASSNAHMEN G DIESEN VORHABEN UND ERSCHESSUNGSPLAN ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. WARENDORF, DEN 27.05.1998. DER STADTDEKRETOR
4. VON § 233 ABS. 1 SATZ 2 BAUGB - ALLGEMEINE ÜBERLEITUNGSVORSCHRIFTEN - DER NEUFASSUNG DES BAUGBSETZBUCHES (BAUGB) VOM 27.08.1997 (BGR. I S. 2141) WIRD GEBRAUCH GEMACHT, UM DAS VERFAHREN NACH DEN VORSCHRIFTEN DIESES GESETZES ABZUSCHLIESSEN. DER BESCHLUSS DES VORHABEN- UND ERSCHESSUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND AM 12.06.1998 GEMÄSS § 45 DER HAUPTSATZUNG DER STADT WARENDORF VOM 01.12.1994 IN DER Z.Z. GÜLTIGEN FASSUNG ÖFFENTLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN. AUF DIE VORSCHRIFTEN DER §§ 44, 214 UND 215 BAUGB SOWIE § 4 ABS. 6 GO NW WURDE VERWIESEN. WARENDORF, DEN 12.05.1998. DER STADTDEKRETOR

STADT WARENDORF
GEMARKUNG HOETMAR
FLUR 18
MAßSTAB 1:500

VORHABEN- UND ERSCHESSUNGSPLAN NR. 4.04 "HOFSTELLE SCHULZE HOETMAR"

RECHTSGRUNDLAGEN:
PAGH: 7 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14. JULI 1994 (GV/NW.666/SGV/NW.2023) - IN DER GEGENWÄRTIG GELTENDEN FASSUNG -
BAUGESETZBUCH (BAUGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 08. DEZEMBER 1986 (BGR. I S.2253) - IN DER GEGENWÄRTIG GELTENDEN FASSUNG - IN VERBINDUNG MIT DER VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NÜTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUUNTERSUCHUNGSVERORDNUNG - BAUUND) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 26. JANUAR 1990 (BGR. I S.192) - IN DER GEGENWÄRTIG GELTENDEN FASSUNG -
MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BAUGB) - MASSNAHMEN G) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 06. MAI 1993 (BGR. I S. 622) - IN DER GEGENWÄRTIG GELTENDEN FASSUNG -
PAGH: 86 (1) U. (4) DER BAURORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN - WESTFALEN (LANDESBURORDNUNG - BAURD) VOM 07. MÄRZ 1995 (GV/NW.5218/SGV/NW.232) - IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 13. APRIL 1995 -
PLANZEICHENERORDNUNG VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGR. I S. 58)

PLANVERFASSER
DATUM: 26.01.1998
ÜBERARBEITET AM 26.03.1998
ÜBERARBEITET AM 25.05.1998

