



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

- Gebäudehöhen**
 - 1.1. Firsthöhen**
Die maximale Firsthöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet „WA 1“, „WA 2“ und „WA 3“ 9,50 m, im „WA 3“ 10,00 m, im Mischgebiet „MI 1“ 11,00 m sowie im „MI 2“ 10,00 m.
Die Firsthöhe ist zu messen über Oberkante Fahrbahnmittelle der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes.
 - 1.2. Traufhöhen**
Die maximale Traufhöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet „MI 2“ 4,50 m, im „MI 1“ 6,00 m über Oberkante Fahrbahnmittelle der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachstuhl.
- Zahl der Wohnungen**
Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Mischgebiet MI 2 wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB je Einzelhaus auf zwei, je Doppelhaushälfte auf eine Wohnung begrenzt.
- Art der Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet
 - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 4 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 3.2 Im Bereich WA 3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Ziffern 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), 3 (Anlagen für Verwaltungen) und 5 (Tankstellen) BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 3.3 Im Bereich WA 2 und WA 4 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 4 Abs. 2 Ziffern 2 (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) und 3 (Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen unzulässig.
- Mischgebiet**
 - 3.4 Im Mischgebiet ist gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungstippen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 3.5 Im Bereich MI 1 ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Ziffer 8 BauNVO aufgeführte Nutzungsart (Vergnügungstippen) unzulässig.
 - 3.6 Im Bereich MI 2 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 Ziffern 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungstippen) aufgeführten Arten von Nutzungen unzulässig.
- Schallschutz**
 - 4.1 Mischgebiet MI 1 / MI 2
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den Bereichen des MI 1 und MI 2, die für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichnet sind, sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den der Landstraße L 830 nicht abgewandten Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die der L 830 abgewandten Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109. Um für die bei Schlafritmen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in die genannten Lärmpegelbereiche eingestuft sind, bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftungen vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit Sauerstoff-verzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
 - 4.2 Allgemeines Wohngebiet WA 3
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen im Bereich des WA 3, der für Schallschutzmaßnahmen gekennzeichnet ist, sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an dem dem Parkplatz nicht abgewandten Gebäudeseiten in den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Für die dem Parkplatz abgewandten Gebäudeseiten gilt der Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109.
- Stellplätze, Carports, Garagen**
Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche, in seitlichem Grenzabstand sowie zwischen überbaubarer Fläche und zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, müssen von dieser einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die Abstandsfläche ist für Räume mit Sauerstoff-verzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Niederschlagswasser**
Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hier von ausgenommen sind schmale Gartenwege und kleine Terrassen, soweit diese über unmittelbar angrenzende, größere Grünflächen versickern. Diese Festsetzung betrifft nicht die Mischgebiete MI 1 und MI 2 an der Hesselstraße.
- Sichtfelder**
Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämme Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- Maß der baulichen Nutzung**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und die Festsetzungen zur Geschosshöhe bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

TEXTLICHE HINWEISE

1. In Plangebiet können Geruchsmissionen auftreten, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.
2. 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 erstellt sind und ein ausreichendes Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist. Für die Flächen im Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 800 l/min für die Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten für die Löschwasserentnahme sind in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenschneise, zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.
3. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt nach dem Zentralabwasserplan für den Stadtteil Milte der Stadt Warendorf, aufgestellt vom Büro Wisefog und Frilling, Vechta. Der Entwurf vom Juni 1998 ist genehmigt vom Regierungspräsidium am 24.09.1998 - AZ: 34.3-2.2-8.13.5-284.98, Gen.-Nr. 2289. Erforderliche Nachtrags-Einwürfe werden seitens der Stadt Warendorf aufgestellt.
Es ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind.
4. Regenwasserentwertung
Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Regenwassers von Dach- und Terrassenflächen empfohlen.
Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasserentwertungsanlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/ Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.
Nach § 13 (3) der Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
5. Abfallbeseitigung
Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden.
Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
6. Archäologie / Bodendenkmalpflege
Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen u.a.) ist zu berücksichtigen (ggf. durch Auflagen), daß dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Broderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
7. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
Vorhaben und Anpfanzungen im Einwirkungsgebiet von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)

- Gemäß § 86 Abs. 1 BauNVO
1. Dachgäben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Originälen einhalten. Die Länge der Aufbauten bzw. Einschnitte beträgt max. 50% der Traufhöhe, wobei ein einzelner Aufbau bzw. Einschnitt die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachgäben und -einschnitte müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m aufweisen.
Bei Doppelhäusern dürfen Dachgäben abweichend von § 35 Abs. 6 BauNVO an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden. Im Falle von Doppelhäusern, deren Haushöhen 6,50 m Höhe betragen, kann das Maß der entstehenden Gesamtgäbe maximal 6,00 m betragen.
 2. Dachgäben und Dacheinschnitte oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig.
 3. Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
 4. Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiehungsfrei zu gestalten.
 5. Im Bereich des entlang des nördlichen Wischweges festgesetzten 3,0m breiten Pflanzstreifens sind als weitere Einwirkung lediglich leichte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl (GRZ)
FH	max. Firsthöhe
TH	max. Traufhöhe
BAUWEISE: BAUGRENZE	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 UND 23 BauNVO)	Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	überbaubare Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4; 11 und Abs. 6 BauNVO)	offene Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4; 11 und Abs. 6 BauNVO)	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4; 11 und Abs. 6 BauNVO)	nur Einzelhäuser zulässig
VERKEHRSLÄCHEN	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4; 11 und Abs. 6 BauNVO)	Strassenbegrenzungslinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4; 11 und Abs. 6 BauNVO)	öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4; 11 und Abs. 6 BauNVO)	Fuß- und Radweg
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4; 11 und Abs. 6 BauNVO)	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
GRÜNFLÄCHEN	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Zweckbestimmung: Kinderspielfeld
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Friedhof
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Friedhofsparkplatz
SONSTIGE PLANZEICHEN	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Fläche für die Abwasserbeseitigung Regenrückhaltebecken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Sichtfeld (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Grenze unterschiedlicher Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Privater Pflanzstreifen (3,0m Breite) zum Anpflanzen bodenständiger Bäume und Sträucher
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Kennzeichnung von Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Landschaftsschutzgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Überschwemmungsgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (1. Bauabschnitt)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Abgrenzung des zukünftigen 2. Bauabschnittes
NACHRICHTLICHE PLANZEICHEN	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Verkehrsrün
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Nutzungsgrenzen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit möglichem Baumstandort
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Müllbehälter-Sammelstelle für die Anlieger der Stichstraße
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	10 kV-Freileitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	vorhandene Wohngebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	vorhandene Nebengebäude
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Flurstücksgrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	mögliche Grundstücksabgrenzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Flurstücksnummer
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH)	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Hauptfirstrichtung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Satteldach, Walmdach, Pultdach
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauNVO)	Dachneigung



STADT WARENDORF
Bebauungsplan Nr. 5.05



Für das Gebiet
"Königstal I"
in Milte
vom 17.10.2003,
geändert am 22.07.2004, 02.06.2005
und 06.04.2006

Maßstab 1:1000

DEZ. III/ SG 61 Städtebau
und Umwelt

Sachbearbeitung:
Zimmermann

Dezernatsleiter:

Gezeichnet:
Spithöver und Jungemann GmbH

August-Wessing-Damm 18
48231 Warendorf

Sachgebietsleiter:

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 01.10.2001 aufgestellt worden.
Der Beschluß ist am 08.08.2003 öffentlich gemacht worden.
Warendorf, den 08.08.2003
Der Bürgermeister
im Auftrag

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 02.06.2005 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgetragen.
Warendorf, den 02.06.2005
Der Bürgermeister
im Auftrag

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.02.2006 bis 10.03.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgetragen.
Warendorf, den 10.03.2006
Der Bürgermeister
im Auftrag

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauNVO (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 06.04.2006 als Satzungsbeschluss worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
Warendorf, den 06.04.2006
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 23.06.06 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 23.06.2005 von jedermann 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 NW wurde verwiesen.
Warendorf, den 23.06.2006
Der Bürgermeister
im Auftrag

Rechtsgrundlagen:
1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SG NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
2. §§ 1 - 4 und 8 - 13 sowie § 233 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung.
5. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Ltd. Städt. Baudirektor

Ltd. Städt. Baudirektor

Ltd. Städt. Baudirektor

Bürgermeister

Ltd. Städt. Baudirektor