



PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- 2 WE** Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- MI** Mischgebiet (für altengerechtes Servicewohnen mit gewerblicher Nutzung)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- FH 9,50 m max.** Maximale Firsthöhe
- TRH 4,30 m max.** Maximale Traufhöhe

BAUGRENZE, BAUWEISE

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- offene Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Wasserfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Bereich Vorhaben- und Erschließungsplan
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bestimmt sind (s. textl. Festsetzung Nr. 7)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten
- Sichtfeld, siehe textl. Festsetzungen Nr. 9
- Erhaltung, Baum
- Anpflanzung, Bäume
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Versorger sowie Eigentümer der angrenzenden Grundstücke
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen s. textl. Festsetzungen Nr. 7

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- mögliche Grundstücksabgrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Bebauungsvorschlag
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch Art der Leitung siehe Planeintrag
- Besondere Festsetzung zum Schallschutz siehe textl. Festsetzung Nr. 7
- Fußgänger- und Radweg
- vorraussichtliche Grenze des noch zu bestimmenden Hochwasserschutzgebietes

Festsetzungen gemäß § 81 BauONV

1. In gesamten Plangebiet sind Dachgäuben und Dachschneitbleie nur bis zu 40% der Gebäudehöhe je Gebäude zulässig, zu den Originalen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dachgäuben oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern deren Haushälften 6 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgäuben und Dachschneitbleie bis zu 50% der Gebäudehöhe je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 35 Abs. 4 BauONV dürfen diese Dachgäuben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.
2. Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und damit verbundene Dachneigungen einheitlich auszuführen.
3. Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hausengängebereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.
4. Lärmschutzwände sind gestalterisch einheitlich auszuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Nutzungen, die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. In dem WA1-/WA2-Gebiet wird die maximale Traufhöhe auf 4,30/4,50 m, und die maximale Firsthöhe auf 9,50m über Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
3. Mischgebiet (MI) Im MI-Gebiet ist gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandel der Richtung Lebensmittel und Getränke mit einer Verkaufsfläche >100 m² nicht zulässig.
4. In dem MI-Gebiet wird die maximale Traufhöhe auf 7,50 m, und die maximale Firsthöhe auf 12,50m über Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
5. Soweit nicht festgeschrieben sind im WA-Gebiet Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich der überbaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Gleiches gilt für das MI-Gebiet bei Bebauung mit Wohngebäuden. Bei sonstiger Nutzung sind Stellplätze für das entsprechende Bauvorhaben auf dem Grundstück nachzubereiten. Stellplätze, Carports und Garagen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, müssen von dieser einen seitlichen Abstand von mind. 1,0m einhalten. Die Abstandsfläche ist mit Strüchern oder Hecken zu begrünen. Zwischen Garageneinfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 3,0m einzuhalten, damit die Verkehrsfläche überwiegend freigehalten werden kann.
6. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über Geschosszahl und Gebäudehöhe eingeschränkt wird.
7. Immissionschutz
- 7.1 Verkehrslärm Im Rahmen der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen müssen gemäß DIN 4109 die im folgenden aufgeführten Gebäudeteile des jeweils genannte resultierende Bau-Schallschutzwandmaß erf. R_{w,ext} aufweisen:
 - erf. R_{w,ext} = 40/25 dB (Wohnräume/Bürosräume): Der Everswinkler Straße zugewandte vordere Gebäudeseite des Gebäudes G1.
 - erf. R_{w,ext} = 35/30 dB(A) (Wohnräume/Bürosräume): Östliche und westliche Gebäudeseite des Gebäudes G1 bis zu einer Tiefe von 10 m, gerechnet von der vorderen Gebäudeseite an der Everswinkler Straße östliche und westliche Gebäudeseite bis zu einer Tiefe von 17 m.
 Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von geeigneten schalldämmten Lüftern vorzusehen.
- 7.2 Gewerbelärm Zum Schutz des geplanten Wohngebäudes G2 gegen die Betriebsgeräusche der Firma Brinkhaus ist entlang der Westseite des Fuß- und Radweges eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m und einer Länge von 26,0 m und einem Flächengewicht von ≥ 5 kg/m² aus dichtem Bauteilen über der befestigten Geländeerbenkante zu errichten. Die Lärmschutzwand ist beidseitig zu begrünen.
- Wohngebäude Im 2. OG des geplanten Wohngebäudes G2 dürfen an der Nord- und Ostseite keine öffentbaren Fenster von Wohn- oder Schlafräumen bzw. Büroräumen angeordnet werden (Ausnahme Fenster zu untergeordneten Räumlichkeiten, wie Flur, Treppenhause, Bad, WC, Kochnische etc.).
- Aggregatmissionen Zum Schutz der geplanten Wohngebäude in dem WA-Gebiet (nördlich des MI-Gebietes) gegen die Betriebsgeräusche der technischen Aggregate des Penny-Marktes ist die Geräuschemission der Kompressoren auf der Nordseite des Penny-Marktes durch geeignete Kapselfüllung um ΔL_{AG} 15 dB zu verringern. Alternativ ist die Verlagerung des Kompressors ins Innere des Penny-Marktes zulässig, wobei ggf. erforderliche Be- und Entlüftungsoffnungen so anzulegen sind, dass der Nachdruckwert an der östlichen Baugrenze des angrenzenden WA-Gebietes um ≥ 15 dB(A) unterschritten wird.
- Altengerechtes Servicewohnen In dem geplanten Gebäude G1 für altengerechtes Servicewohnen mit gewerblicher Nutzung dürfen auf der Ostseite keine Fenster von Wohn- und Schlafräumen angeordnet werden, mit Ausnahme von Fenstern zu untergeordneten Räumlichkeiten wie Flur, Treppenhause, Bad, WC, Kochnische etc..
- 7.3 Allgemeiner Hinweis Zur Minderung von Lärmeinwirkungen sollen Außenwohnbereiche (Garten, Terrassen, Balkone usw.) so angeordnet werden, dass eine Abschirmung gegenüber der maßgeblichen Lärmquelle durch das Gebäude eintritt. Alternativ wird geeigneter aktiver Lärmschutz (z.B. Verglasung von Balkonen) am Außenwohnbereich selbst empfohlen.
8. Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung bezeichneten Grünflächen (außer dem Spielplatz) sind zu erhalten, oder mit zumindest 50% bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als bodenständige Gehölzarten gelten Schlehe, Weißdorn, Haselnuß, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Esche und Pfaffenhütchen.
9. Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstammige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
10. Die nicht zu unterschreitende Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß von Gebäuden muß aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 57,63 m ü. NN. betragen.
11. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Hierfür ausgenommen sind submerse Gartenwege und kleine Terrassen, soweit diese über unmittelbar angrenzende größere Grünflächen versickern werden können. Einrichtungen zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels z.B. Kellerdrainagen, sind nicht zulässig. Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus dem Niederschlagswasser bzw. aus dem Grundwasser bleibt hiervon unberührt.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Die Entwässerung im Ortsteil Freckenhorst der Stadt Warendorf erfolgt nach dem im Mai 1988 datierten Planentwurf, aufgestellt vom Ingenieurbüro Pruss-Kissner, Lippstadt. Der Entwurf ist vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster am 15.04.1991 geprüft und vom Regierungspräsidenten Münster am 12.07.1991 mit Aktenzeichen: 54.2-4.5.1-8.13.2-GEN-NR. 1313-ma 58 LWG genehmigt worden. Erforderliche Nachtragsentwürfe werden seitens des Abwasserwerkes aufgestellt. Die Ableitung der öffentlichen Regenwasserkanalisation erfolgt in den Brüthenbach (wasserrechtliche Einleitungsplan des Kreises Warendorf -AZ: 66.41.04-13 NR 4761 vom 26.01.1999 zum Bebauungspla Nr. 3.13
2. Es ist zu gewährleisten, daß die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.
3. Es ist zu gewährleisten, daß die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind, und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 im Plangebiet mit 1600 Ltr./min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wasserversorgungsnetz und darüber hinaus durch Löschwasserreiche etc. sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von 150 m untereinander in der Straßenebene zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.
4. 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. Es wird desweiteren empfohlen, bei Gründungen besondere Maßnahmen gegen drückendes Wasser im Kellerbereich (wasserundurchlässiger Beton oder eine druckwasserhaltende Außenhautdichtung) zu treffen.
5. Abfallbeseitigung Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Satzung.
6. 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 Bodenschicht) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 16 DSchG). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenschuttmassnahmen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
7. Zusätzlich zu dem im Plangebiet geltigen Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen verbunden einen öffentlichen rechtlichen Vertrag mit dem Bebauungsplan verbunden.
8. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Altstadtdenkmäler "Färberei und Weberei Zurwidern" an. Sofern bei den Erdarbeiten Bodenverunreinigungen oder sonstige Auffälligkeiten festgestellt werden, sind umgehend das zuständige örtliche Ordnungsamt und der Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz, zu unterrichten.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 14.12.2000 aufgestellt worden.
Der Beschluß ist am 12.01.2001 öffentlich bekanntgemacht worden.
Warendorf, den 12.01.2001
Der Bürgermeister im Auftrag
Stadt, Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan-entwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Ausschusses für Umwelt-, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 16.11.2000 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen und gem. § 3 Abs. 3 BauGB laut Beschluß des Ausschusses für Umwelt-, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 15.11.2001 öffentlich auszuliegen.
Warendorf, den 16.11.2000
Der Bürgermeister im Auftrag
Stadt, Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan-entwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2001 bis 31.08.2001 und gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.12.2001 bis 14.01.2002 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausliegen.
Warendorf, den 14.01.2002
Der Bürgermeister im Auftrag
Stadt, Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan-entwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauONV (Gestaltungsfestsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 21.03.2002 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlußfassung teilgenommen.
Warendorf, den 21.03.2002
Bürgermeister
Stadt, Baudirektor

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 10.05.2002 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Satzungsbeschluß des Rates vom 21.03.2002 sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 10.05.2002 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekanntgemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GONW wurde verwiesen.
Warendorf, den 10.05.2002
Der Bürgermeister im Auftrag
Stadt, Baudirektor

- Rechtsgrundlagen:
1. §§ 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/GW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 2. §§ 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.
 3. Baugesetzverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 32) geändert durch in der zur Zeit gültigen Fassung.
 4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung 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)

STADT WARENDORF
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3.22 für den Bereich "Nördlich der Everswinkeler Straße / Umfeld Villa Wolff"
Vorhabensträger:
Freckyo Baufräger GmbH
Everswinkelerstraße 16
48231 Warendorf

DEZ. III/61 Stadtplanung
Maßstab 1:500
Gezeichnet: Spithöver und Jungmann
Öffentl. best. Verm.-Ing.
August- Wessing- Damm 18
48231 Warendorf
Stand 18.03.2002

Dezernatsleiter
Amtsleiter: