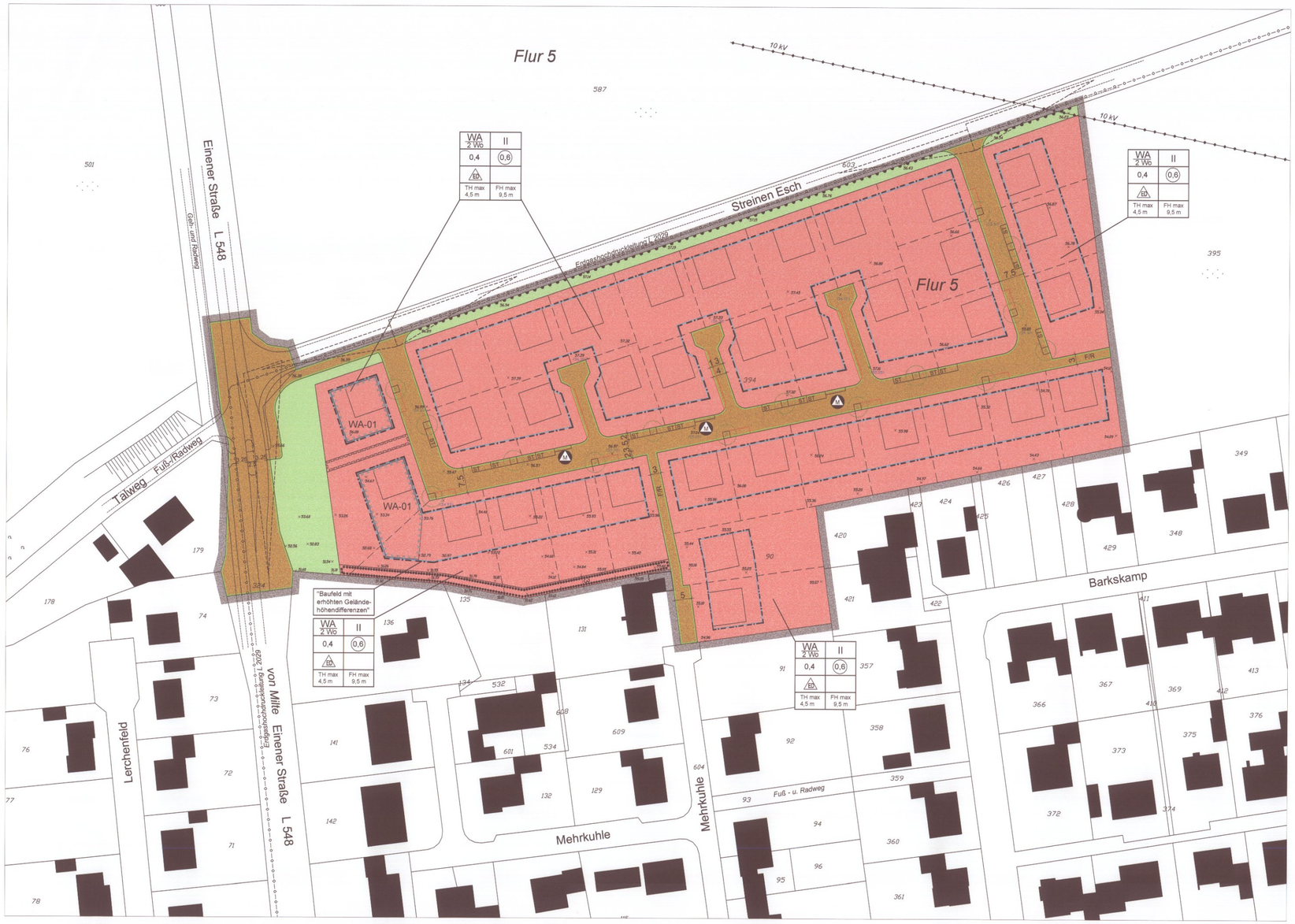


LEGENDE

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.6.08 "Streinen Esch"

ERLÄUTERUNG DER ABKÜRZUNGEN
BauGB = Baugesetzbuch
BauNVO = Baunutzungsverordnung
BauO NW= Bauordnung NRW

FORMLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

WA / 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 Bau GB (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO

0,4 — Grundflächenzahl

(0,6) — Geschoßflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH= max.4,5 — Zulässige Traufenhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

FH= max.9,5 — Zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

BAUWEISE gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB und § 22 BauNVO

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB und § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

freizuhaltende Sichtfelder gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

unterirdisch, Art der Leitung nach Kennzeichnung

oberirdisch, Art der Leitung nach Kennzeichnung

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr.15 BauGB

öffentliche Grünflächen

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7 und Nr. 8)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr.21 BauGB

Kennzeichung der betroffenen Grundstücksflächen zur Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

Flurstücksgrenze

152 — Flurstücksnummer

Bestandsgebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Vorgeschlagene Baukörperstellungen

× 57.16 — Geländehöhen im Bestand

× (55.55) — ca. Geländehöhen nach vorbereitender Erschließungsmaßnahme

vorgeschlagene Position der Tiefbeete zur Entwässerung (entgültige Festlegung erfolgt im Rahmen der Straßenausbauplanung)

Vorgeschlagener Baumstandort

ST — Stellplätze im öffentlichen Straßenraum

Müllbehältersammelstelle
Die Errichtung der Sammelstellen für die Anlieger der Stichstraßen in der jeweiligen Größe von 0,5 m² Stellfläche /WE erfolgt im Rahmen des Straßenendausbaus

F/R — Fuß- und Radweg

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

"Baufeld mit erhöhten Geländehöhendifferenzen" — Hinweis auf die Berücksichtigung der besonderen topografischen Gegebenheit, der durch architektonische und landschaftsplanerische Lösungen Rechnung zu tragen ist.

Art der baulichen Nutzung: Beschränkung der Zahl der Wohnungen	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform
Traufhöhe	Firsthöhe

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. In den WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 1-5 ausnahmsweise zugelassenen Arten von Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.

2. Die zulässige Höhe baulicher Anlagen: wird mit einer maximalen Firsthöhe von 9,5 m und einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m bestimmt. Die 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 Fahrbahnmitte gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.

3. Das Maß der baulichen Nutzung: wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche bzw. Firsthöhe eingeschränkt wird.

4. Pkw-Stellplatzbedarf und deren Flächen:
4.1 Unter Bezug auf § 51 BauO NW wird festgesetzt, dass im Plangebiet 2 Pkw-Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.
4.2 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen, in den seitlichen Grenzabständen im Bereich der überbaubaren Flächen sowie zwischen überbaubaren Flächen und zugeordneten öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Der Abstand ist mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen. Garagen und Carports, die senkrecht zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen von diesen einen Abstand von 5,00 m einhalten.
4.3 Stellplätze, Carports und Garagen im Einmündungsbereich am Streinen Esch in Bezug auf das jeweils erste Baugrundstück sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Hiervon ausgenommen ist das Baugrundstück westlich der westlichen Einmündung am Streinen Esch.

5. Zahl der Wohnungen:
In Wohngebäuden wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf 2 begrenzt.

6. Sichtfelder
Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m - 2,50 m über Fahrbahn Oberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Zur Einfügung der Bebauung in die Landschaft ist das natürliche Gelände der jeweiligen Baugrundstücke durch Erdbewegungen (Abtragung bzw. Aufschüttung) auf die Höhe der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche zu bringen. Geringfügige Abweichungen von bis zu 25 cm in der Höhe sind zulässig.
Bauliche Anlagen zur Terrassierung und Grundstücksabgrenzung (z.B. Winkelstützmauern) sind nur im Rahmen der zulässigen Geländemodulation zulässig. Die Ansichtsflächen der Stützflächen und -mauern dürfen max. 25 cm betragen.
In dem Baufeld mit dem besonderen Hinweis "erhöhte Geländehöhendifferenzen" gilt die vorgenannte Modulationsvorgabe in besonderem Maße. Der Topographie ist in diesen Bereichen durch architektonische und landschaftsplanerische Lösungen Rechnung zu tragen.
Die öffentlichen Grünflächen sind in die Geländemodulation mit einzubeziehen.
Bei Geländeaufschüttungen - insbesondere im Grundstücksbereich - sind die Abstandsflächenvorschriften (§ 6 BauO NW) einzuhalten.
Im Bereich der Umgrenzung mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine wallartige Geländeaufschüttung von 30 - 50 cm vorzunehmen, um das anfallende Oberflächenwasser aufzufangen und zur Versickerung zu bringen. Die wallartige Bodenaufschüttung im Baufeld mit erhöhten Geländehöhendifferenzen ist auch im Bereich angrenzender Baugrundstücke *entlang der Grundstücksgrenzen* (Ergänzung lt. Ratsbeschluss vom 16.11.2006) in Richtung Norden zu verlängern und horizontal auslaufen zu lassen.

8. Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bei den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die erhaltenswerten Pflanzbestände (Heckenstruktur) auf Dauer zu unterhalten.
Neu- und Ergänzungsanpflanzungen sind entsprechend den abgestorbenen Beständen vorzunehmen.
Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation kann auch auf standortgerechte heimische Gehölze wie Bergahorn, Feldahorn, Hängekirsche, Haselnuss, Liguster, Schlehe, Roter Hartriegel, Wildbirne, Mehlbirne, Elsbeere und Berberitze zurückgegriffen werden. Im untergeordneten Rahmen sind auch nicht bodenständige Arten zulässig.

9. Schallschutz:
Passiver Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude im gekennzeichneten Bereich WA - 01

Hinweis:
Der noch zumutbare Straßenverkehrslärm wird gemäß der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) am Rand der überbaubaren Grundstücksfläche zum Bereich WA-01 wie folgt unterschritten bzw. überschritten: Es werden maximal 53 / 46 dB(A) (Tag / Nacht) an den der L 548 zugewandte Gebäudeseiten erreicht.

Festsetzung:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bzgl. der Grundstücke im unmittelbaren Einwirkungsbereich sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Westseiten (parallel zur Einener Straße) in den Lärmpegelbereich II (erforderliches R'w,res = 30 dB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die Nord- und Südseiten (senkrecht zur Einener Straße) gilt der Lärmpegelbereich I (erforderliches R'w,res = 30 dB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den genannten Lärmpegelbereich eingestuft sind, bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämpften Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über ein von der Lärmquelle abgewandtes Fenster besteht. 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.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser:
Nach § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 3 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern. Öffentliche Verkehrsflächen fallen auch unter den Begriff des Grundstückes. Die Durchlässigkeit des gesattigten Untergrundes ist dabei mit 10^{-6} m/s anzusetzen. Die bei einem Starkregen entstehende Abflussspitze (seltener als durchschnittlich 1 x jährlich) muss in die Kanalisation überlaufen. Ein Puffervolumen von mindestens 10 Liter je m² angeschlossene Fläche ist dabei Voraussetzung.
Ohne Überlauf können schmale Gartenwege und kleine Terrassen auf unmittelbar angrenzende Grünflächen versickern, wenn mindestens ein 5-jähriges Regenereignis aufgenommen wird.
Einrichtungen zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig.
Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus dem Regenwasser bzw. Grundwasser bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 86 Bau0 NW

Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu 40 % der Gebäudelänge je Gebäude zulässig. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dachgauben im Spitzboden sind nicht zulässig.

Bei Doppelhäusern, deren Haushälften < 6 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 35 Abs. 6 Bau0 NW dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppelhäuser dürfen nur in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Versätze bis zu 3,0 m sind zulässig.

Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

TEXTLICHE HINWEISE

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

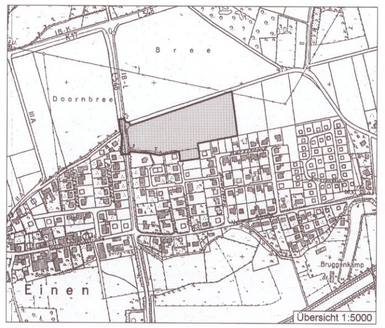
Wasserversorgung/ Löschwasser
Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.
Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 im Plan-gebiet mit 800 Ltr./ min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserteiche etc. sichergestellt werden.
Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m untereinander in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.

Niederschlagswassernutzung
Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen.
Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/ Regen-wasser) sind beim Einbau dauerhaft farblig 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 zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

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.

Archäologie/ Bodendenkmalpflege
Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmi-gungen u.a.) ist zu berücksichtigen (ggf. durch Auflagen), dass dem Westfälischen Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon: 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, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

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



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Aufstellungsbeschluss:	Offenlegungsbeschluß:	Offenlegung:	Erneuter Offenlegungsbeschluß:	Erneute Offenlegung:	Satzungsbeschluss:	Inkrafttreten:
Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 28.02.2004 aufgestellt worden.	Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 27.04.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.	Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2006 bis 27.07.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 17.08.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen erneut öffentlich auszulegen.	Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.08.2006 bis 15.09.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen erneut öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 Bau GB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 16.11.2006 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlußfassung teilgenommen.	Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 01. 12. 2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab dem 01. 12. 2006 zu jedermanns 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 16.06.2006	Warendorf, den 27.04.2006	Warendorf, den 27.07.2006	Warendorf, den 17.08.2006	Warendorf, den 15.09.2006	Warendorf, den 16.11.2006	Warendorf, den 01. 12. 2006
Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag		
Ltd. Städt. Baudirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Ltd. Städt. Baudirektor	Bürgermeister	Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)

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/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.

2. §§ 1 - 4c und §§ 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.

3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.

4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 BGBl. I S. 58)

Stadt Warendorf - Ortsteil Einen
Bebauungsplan Nr.6.08
für das Gebiet "Südlich Streinen Esch I"

Nord

Maßstab: 1:500
Flur: 5
Flurstück: verschiedene
Entwurfsverfasser: plan.werk Gesellschaft für Architektur und Städtebau mbH
Schorlemerstraße 12
48143 Münster
Datum: 30.11.2006

Dezernatsleiter: _____

Sachgebietsleiter: _____