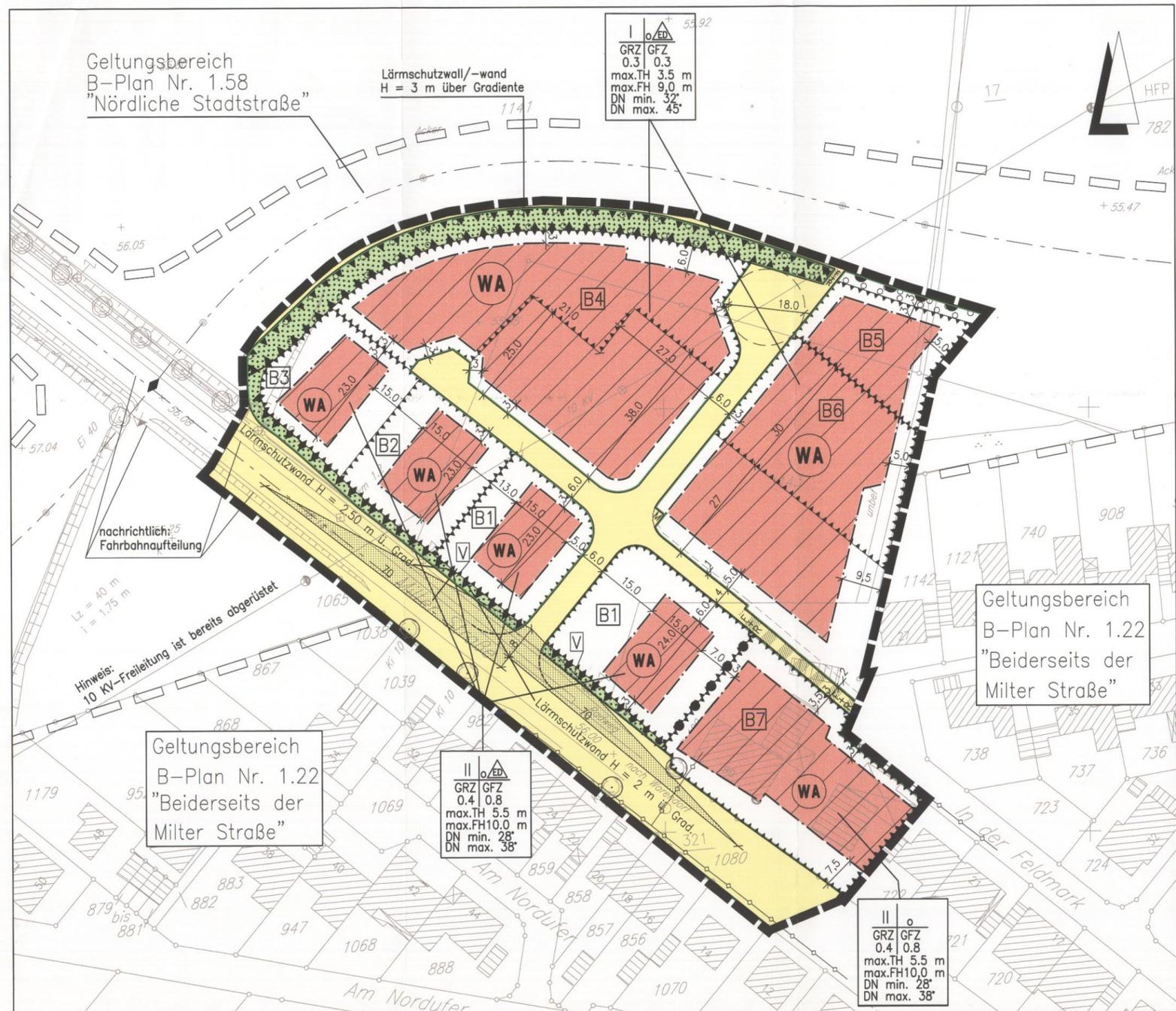


STADT WARENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 1.14 "DRESTOMARK"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenerklärung 1990 v. 18. Dez. 1990 (BGB, I. S. 58) und der Bauzeichnerverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch das Gesetz v. 22. April 1993 (BGB, I. S. 486).

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmaß
- Flurstücknummer
- Höhenlinien mit Höhenangaben über NN

Im Übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbliche Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

überbaubarer Bereich
Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
nicht überbaubarer Bereich

Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, I. V. m. § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
GRZ Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
GFZ Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO
offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. § 23 BauNVO
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

öffentliche Verkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Fuß- und Radweg (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch (Mitteldruckableitung)

Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Verkehrsrain

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Lärmschutzwand/-wand (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Lärmschutzwand/-wand) zu erhaltende Einzelbäume

Sonstige Planzeichen

Umgrünungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Lärmbereiche (ah. Textl. Festsetzungen Pkt. 1.6)

Sammelstelle für Müllbehälter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (gem. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Mit Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

max. TH maximal zulässige Traufhöhe i.V.m. Punkt 1.1 bzw. 1.1.3 der Textlichen Festsetzungen

max. FH maximal zulässige Firsthöhe i.V.m. Punkt 1.1 bzw. 1.1.4 der Textlichen Festsetzungen

max. DN maximal zulässige Dachneigung i.V.m. den Örtlichen Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NW)

min. DN Mindestdachneigung i.V.m. den Örtlichen Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NW)

Sichtdreiecke für Straßenkreuzungen gem. RAS-K von ständigen Sichthindernissen freizuhalten Flächen zwischen 0,80m und 2,50m oberhalb Fahrbahnoberkante (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 (1) BauGB)

1.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauGB)

1.1.1 Höhenbezugspunkte / Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens
Höhenbezugspunkt für die Festsetzung der Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) ist der Schnittpunkt zwischen der Straßenecke (auf der das jeweilige Grundstück erschließende Straße) und der senkrecht zur Straßenecke verlaufenden Grundstücksecke des jeweiligen Grundstücks.
Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens darf, gemessen von dem vorgenannten Höhenbezugspunkt bis zur Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens 0,5 m nicht überschreiten.
Höhenbezugspunkt für die maximal zulässige Traufen- und Firsthöhe der Gebäude ist die Ok. des fertigen Erdgeschossfußbodens.

1.1.2 Höhenregelung Ok. fertiger Erdgeschossfußboden
Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens (SH) darf, gemessen von dem o.o. Höhenbezugspunkt, nicht überschritten werden.

1.1.3 Traufhöhe der Gebäude
Die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe der Gebäude darf, gemessen von dem o.o. Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt des Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut, nicht überschritten werden.

1.1.4 Firsthöhe der Gebäude
Die in der Planzeichnung jeweils festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude darf, gemessen von dem o.o. Höhenbezugspunkt bis zur Ok. der Dachhaut des Firstes, nicht überschritten werden.

1.2 Zahl der zulässigen Wohnungen (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wie folgt festgesetzt:
- bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude 2 Wohnungen,
- bei Doppelhausbebauung ist je Doppelhaushälfte nur 1 Wohnung zulässig.

1.3 Eingriffsregelung - Zuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB
Die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 "Drestomark" bewirkt bei seiner Realisierung durch Verkehrs- und Baulichereingriffe in Natur und Landschaft, die ausgleichsbedürftig sind. Für die Eingriffsfälle (Geltungsbereich des Bebauungsplanes) - Gemarkung Warendorf, Flur 32, Flurstück 1.143, Flurstück 1.141 (Teilfläche) sowie Flurstück 1.065 ist ein Kompensationsmaß von 2.277 Mc ermittelt worden, das an anderer Stelle außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ausgeglichen wird (Gemarkung Freckenhorst, Flur 18, Flurstück 110 (Teilfläche)).
Die Stadt Warendorf wird auf Grundlage eines Erschließungsvertrages eine Ausgleichsmaßnahme zur Vermeidung der Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft (s. Planzeichnung) /Zulassungspflicht des Vorhabenträgers/Erschließungsvertrag für die anfallenden Kosten der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen in der o.g. Größenordnung begründen (Kostenersatzverpflichtung § 10 (3) LV.m § 135 a BauGB)

Bei der ursprünglich im LBP zum B-Plan Nr. 1.58 "Nördliche Stadtstraße" auf einer Teilfläche des Plangebietes vorgesehenen Maßnahme A 8 handelt es sich um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (Planungszustand). Diese Fläche ist noch nicht hergestellt, wird aber durch diesen Bebauungsplan Nr. 1.14 überplant. Hieraus ergibt sich das Erfordernis, diese (geplante, aber noch nicht hergestellte Waldfläche) an anderer Stelle aufzuforsten, also zu verlegen. Den Nachweis darüber führt die Stadt Warendorf auf einer Teilfläche der Flur 7, Gemarkung Wahren, Flurstück 39.

1.4 Immissionschutz
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden teilweise überschritten. Es werden maximal aufgerundet 68 / 57 dB(A) (Tag / Nacht) erreicht.
Auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird neben aktiven Lärmschutzmaßnahmen (s. Planzeichnung) passiver Lärmschutz zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 7 Bereiche festgesetzt, für die unterschiedliche passive Schallschutzanforderungen bestehen.

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung	Geschoss	1	2	3
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Südwestseite der Gebäude (erforderlicher R.W. res.)	EG	LPB IV	LPB III	LPB IV
		DG	40 dB	35 dB	40 dB
	Südostseite der Gebäude (erforderlicher R.W. res.)	EG	LPB IV	LPB III	LPB IV
		DG	40 dB	35 dB	40 dB
Nordwestseite der Gebäude (erforderlicher R.W. res.)	EG	LPB III	LPB III	LPB III	
	DG	35 dB	35 dB	35 dB	
	Nordostseite der Gebäude (erforderlicher R.W. res.)	EG	LPB III	LPB III	LPB III
		DG	35 dB	35 dB	35 dB

Teilbereich	Art der baulichen Nutzung	Geschoss	4	5	6	7
Einstufung Lärmpegelbereiche (LPB)	Süd- bzw. Südwestseite der Gebäude (erforderlicher R.W. res.)	EG	WA	WA	WA	WA
		DG	40 dB	35 dB	40 dB	40 dB
	Ost- bzw. Südostseite der Gebäude (erforderlicher R.W. res.)	EG	LPB II	LPB III	LPB III	LPB IV
		DG	35 dB	35 dB	35 dB	40 dB
Nord- bzw. Nordostseite der Gebäude (erforderlicher R.W. res.)	EG	LPB III	LPB IV	LPB IV	LPB IV	
	DG	35 dB	40 dB	40 dB	40 dB	
	West- bzw. Nordwestseite der Gebäude (erforderlicher R.W. res.)	EG	LPB II	LPB III	LPB III	LPB III
		DG	30 dB	35 dB	40 dB	30 dB

Um für die bei Schlafräumen und Kinderzimmern notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionserschutzes der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lüftquelle abgewandte Fenster besteht. Dies gilt auch für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen.

1.5 Außerkräfttreten von Satzungen
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1.14 "Drestomark" treten Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 1.58 "Nördliche Stadtstraße" und 1.22 "Beiderseits der Milter Straße" oder Kraft, soweit diese durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.14 "Drestomark" erfasst werden.

1.6 Versickerung des Niederschlagswassers (gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen ist auf den privaten Grundstücken durch geeignete Versickerungsanlagen zu versickern. Die entsprechenden technischen Regelungen (z.B. die ATV-Richtlinie 1.38) sind zu beachten und umzusetzen. Das im öffentlichen Straßenraum anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls dort zu versickern.
Die bei einem Starkregen entstehende Abflussspitze (durchschnittlich 1 x jährlich) darf in die Regenwasserkanalisation eingeleitet werden, wobei die Durchlässigkeit des gestützten Untergrundes mit 5 x 10⁻⁵ m/s anzusetzen ist. Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Abenkung des Grundwasserspiegels (z.B. durch Kellerdrainagen) sind nicht zulässig. Das Recht auf Entnahme von Brauchwasser aus dem Regenwasser bzw. Grundwasser bleibt unberührt.

1.7 Lärmschutzwand

1.7.1 Für die Aufschüttungen darf ausschließlich nur Bodenmaterial und Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) mit der Abfallkennnummer 170501 entsprechend der Verordnung zur Einführung des Europäischen Abfallkatalogs -EAK-Verordnung- vom 29.09.1996, verwendet werden, das die natürlichen, nicht nachteilig verändertes Locker oder Festgestein beim Tief- und Erdbau ausgehoben oder abgetragen wurde. Das Material muss frei von umweltschädlichen Stoffen (z.B. Mineralöl, Schwermetallen) und / oder von Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacken, Aschen, Kunststoffen) sein.

1.7.2 Sofern bei Überprüfungen nicht zugelassene Materialien festgestellt werden, sind diese vom Grundstückseigentümer unverzüglich einer zugelassenen Entsorgungsanlage zuzuführen. Für diesen Fall behält sich der Kreis -Amt für Umweltschutz- vor, auf Kosten des Grundstückseigentümers das Bodenmaterial durch eine nach Landesabfall-Landesbodenschutzgesetz festgesetzte Stelle mit einem auf die Sachlage bezogenen Messprogramm untersuchen zu lassen.

1.7.3 Wer Material auf oder in den Boden in einer Gesamtmenge von > 800,0 kg auf- oder einbringt, oder hierzu einen Auftrag erteilt, hat gemäß § 2 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz - LbodSchG dem Kreis Warendorf, als zuständige Bodenschutzbehörde, unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des

Zwecke der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe anzuzeigen. Der Kreis legt nach § 12 Bundes-Bodenschutzgesetz und Altlastenverordnung - BbodSchG - die Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden fest.
Die Anzeile soll mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme erfolgen. Sofern diese Maßnahmen im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung mitregelt werden, entfällt die o.o. Anzeigepflicht.

1.8 Grundstückszufahrten (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Je Einzelhaus- bzw. Doppelhaushälfte Grundstück darf nur eine Grundstückszufahrt angelegt werden. Die Breite der Grundstückszufahrt darf 3,50 m nicht überschreiten.

1.9 Baugrenzen (gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 31 BauGB des
Die in der Planzeichnung festgesetzte Gäßliche Baugrenze gegenüber dem Flurstück 1142 kann im Ausnahmefall gem. § 31 BauGB bis auf einen Abstand von 6,0 m gegenüber der Westgrenze dieses Flurstücks 1142 erweitert werden, sofern der zeichnerisch festgesetzte überbaubare Bereich eine den Erfordernissen genügende Bebaubarkeit des Grundstücks nicht zulässt.

2. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 86 BauO NW)

2.1 Dachformen, Dachneigungen
Die Bedachung der Gebäude muss mit geeigneten Dächern erfolgen. Die zulässigen Dachneigungen (Mindest- und Maximaldachneigung) sind in der Planzeichnung festgesetzt. Dachaufbauten sind von dieser Regelung ausgenommen. Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebengebäuden gem. § 14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.
Bei Doppelhäusern müssen sich die Dachneigungen der Doppelhaushälften entsprechen.

2.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten und Dachanschlüsse müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Giebelseiten einhalten. Die Länge der Dachaufbauten bzw. -anschlüsse darf hierbei max. 50% betragen, wobei ein einzelner Dachaufbau / eine Dachgaube bzw. Dachanschluss (Loggia) eine Gesamtlänge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachaufbauten und -anschlüsse müssen untereinander einen Abstand von mind. 1,20 m aufweisen.

3. Hinweise

3.1 Bodenfunde:
Es wird darauf hingewiesen, daß ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde, die bei den anstehenden Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, meldespflichtig sind. Es wird gebeten, die Funde unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder einem Beauftragten der archäologischen Denkmalpflege zu melden.

3.2 Emissionen / Immissionen
Das Plangebiet wird von der geplanten nördlichen Stadtstraße im Westen bzw. Norden und von der vorhandenen Milter Straße tangiert. Von diesen Straßen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bausträger keinerlei Entschuldigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionserschutzes geltend gemacht werden.

3.3 Entsorgung
Die Anwohner an den Stichstraßen, deren Grundstücke nicht durch die Entsorgungsfahrzeuge angefahren werden, sind gehalten, ihre Müllbehälter für den Zeitpunkt der Abholung an der in der Planzeichnung ausgewiesenen Sammelstelle aufzustellen.

PRÄMBEL UND VERFAHRENSVERMERKE

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

§§ 1-4 und 8-13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. 08. 1997 (BGBI. I. S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung.
§ 7 (1) und 41 Abs.1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung- (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Warendorf, den 20.04.2001

I.A. Lfd. Städt. Baudirektor

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Wollenhorst, den 20.01-09-05

EVERAMANN

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG MIT EINSCHRÄNKUNG

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1.14 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 20.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Warendorf, den 08.04.2002

I.A. Lfd. Städt. Baudirektor

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom Rat der Stadt am 15.07.2002 als Sitzung beschlossen worden.

Warendorf, den 16.07.2002

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 15.11.2002 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ab dem 15.11.2002 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 15.11.2002

Bürgermeister

VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.

Warendorf, den

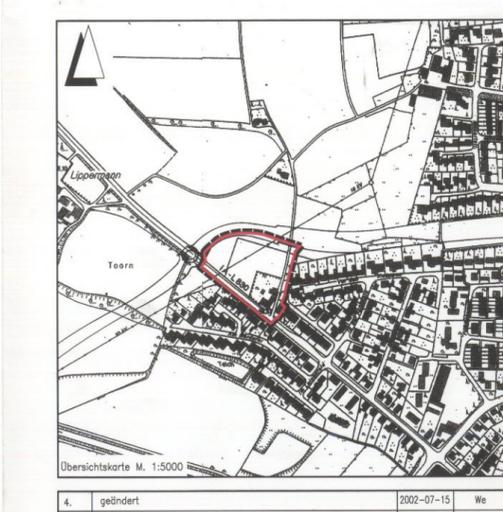
(Unterschrift)

MÄNGEL UND ABWÄGUNG

Innere eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Warendorf, den

(Unterschrift)



Entwurfsbearbeitung:	INGENIEUR PLANUNG	201051	Datum	Zeichen
4.	geändert		2002-07-15	We
3.	geändert		2002-04-02	We
2.	geändert		2001-12-06	We
1.	gezeichnet		2001-09-05	We
beurteilt	2001-09-05	NI		
gezeichnet	2001-09-05	We		
geprüft	2002-07-15	Ev		
freigegeben	2002-07-15	Ev		

STADT WARENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.14
"Drestomark"
mit örtlichen Bauvorschriften

URSCHRIFT

Maßstab 1 : 500

Blatt Nr. : 1
Unterricht : 1
Blatt Nr. : 1(1)