



Legende/ Erklärungen der Planzeichen

Festsetzungen/ Abgrenzungen

Grenze des Bebauungsplans
Grenze des räumliche Geltungsbereiches
Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bereiche unterschiedlicher Nutzung
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 (4), §16 (5) BauNVO (§ 9 Abs. 7 BauGB))

Zweckbestimmung/ Art der baul. Nutzung

Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke: Integrations- und Kommunikationsstätte auf landwirtschaftlicher Grundlage für das Arbeiten, Wohnen, die Therapie sowie die Begegnung von Menschen mit Behinderungen

LW Teilbereich Landwirtschaft
TH Teilbereich Therapie
SZ Teilbereich Sozialbereich
WH Teilbereich Wohnheim
P Teilbereich Parken

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,16 GRZ Grundflächenzahl
z.B. 0,24 Geschosflächenzahl
HGH HGH höchste Gebäudehöhe (s. textliche Festsetzungen)

Art der baul. Nutzung
Grundflächenzahl
Dachneigung
höchste Gebäudehöhe
Geschosflächenzahl
Bauweise

überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen
öffentl. Verkehrsfläche (Straßenverbreiterungsfläche)
Sichtdreieck
Ein- bzw. Ausfahrten

Grünflächen

Acker
int. Grünlandnutzung
Bäume Bestand
Wasser

Gebäude

Gebäude Bestand
Gebäude Bestand Wohnnutzung
mögliche Bebauung

Textliche Festsetzungen:

Art der Baulichen Nutzung

Innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke ist die Einrichtung einer Integrations- und Kommunikationsstätte auf landwirtschaftlicher Grundlage für das Arbeiten, Wohnen, die Therapie sowie die Begegnung von Menschen mit Behinderungen zulässig. Hierbei ist die Nutzung aufgrund ihrer landwirtschaftlichen Orientierung hinsichtlich des Immissionsschutzes einem landwirtschaftlichen Betrieb gleichgestellt.

Die folgenden Anlagen sind zulässig und werden räumlich zusammengefasst:

- LW - Flächen:**
alle für den Betrieb einer Landwirtschaft und artverwandter Nutzungen notwendige bauliche Anlagen sowie deren Hofflächen.
- WH- Flächen:**
Wohngebäude ausschließlich für Menschen mit psychischen und physischen Behinderungen und deren Betreuungspersonal.
- SZ - Flächen:**
 - bauliche Anlagen für die Produktion und den Verkauf von Produkten, die in mittelbarem Zusammenhang mit der Gesamtnutzung der Gemeinbedarfsfläche stehen.
 - Gemeinschaftsanlagen (z.B. Begegnung; Ausstellung) für den Bedarf Arbeiten/Wohnen/ Begegnung von behinderten und nicht behinderten Menschen.
 - bauliche Anlagen zu Wohnzwecken von Betriebsangehörigen und Betreuungspersonal.
- TH - Flächen:**
bauliche Anlagen für therapeutische Zwecke wie therapeutisches Reiten, Sinneserfahrungen ("Sinnespark") und Vergleichbares sowie deren erforderliche Nebenanlagen.

Maß der Baulichen Nutzung

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB darf im Geltungsbereich der Gemeinbedarfsfläche die Gebäudehöhe an der Gebäudeoberkante (Traufe) 6,50 m nicht überschreiten. Die höchste Gebäudehöhe (First) darf 12,50 m nicht überschreiten.
- Schornsteine sind von den Festsetzungen ausgenommen.
- Die Gebäudehöhe bemisst sich im Verhältnis zur mittleren Höhenlage der Hoffläche.
- Die Dachneigung muss 15° - 50° betragen.

überbaubare Fläche

innerhalb des LW- Bereiches gilt, dass die überbaubaren Flächen in ihrer Lage verändert werden können.

Textliche Hinweise

- Aufgrund von saisonalem nächtlichen Arbeitslärm landwirtschaftlicher Betriebe im Umfeld der Gemeinbedarfsfläche wird empfohlen, bei Fenstern von Schlafräumen eine schallgedämmte Lüftung vorzusehen.
- Werbeanlagen jeder Art dürfen weder auf Strassengebiet der L547, noch in einem Abstand bis zu 20,00m neben der Landesstrasse, gemessen vom äusseren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, errichtet werden. Bis zu einem Abstand von 40,00m neben der Landesstrasse bedürfen Anlagen dieser Art der Zustimmung des Landesbetriebes Strassenbau NRW.
- Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind für zusätzlich zum Bestand versiegelte Flächen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen, entsprechend den jeweils geltenden Bestimmungen der Genehmigungsbehörden, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzusehen.

Rechtsgrundlagen:

- §§ 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.
- §§ 1 - 4 und -§§ 8 - 13 sowie §233 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 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.
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 16.12.1990 (BGBl. L S. 58)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762).

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 15.03.2003 aufgestellt worden. Der Beschluss ist am 16.04.2004 öffentlich bekannt gegeben worden.

Warendorf, den 14.11.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 04.12.2003 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 05.12.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2004 bis 16.04.2004 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 19.04.2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 3 BauGB laut Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 02.06.2005 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen erneut öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 02.06.2005.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.07.2005 bis 19.08.2005... einschließlich der gestalterischen Festsetzungen erneut öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 22.08.2005.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 27.11.2005 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 27.11.2005...

Bürgermeister

Gemarkung: Freckenhorst

Flur: 15

Flurstück: 149

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Hof Lohmann" NR. 9.09 westlich der L 547

M 1: 500

Vorhabenträger:
Caritasverband für den Kreis Warendorf e.V.
Industriestr. 6, 48231 Warendorf

Aufgestellt von:
Höller - Rieping Architekten
Warendorfer Str. 79, 48145 Münster
Tel 0251/133450 Fax 0251/1334545

Münster, den 28.08.2003
geändert am 04.12.2003 sowie am 02.06.2005
Münster, den 27.06.2005

Ort, Datum, Planaufsteller

Flur: 15

Flurstück: 149