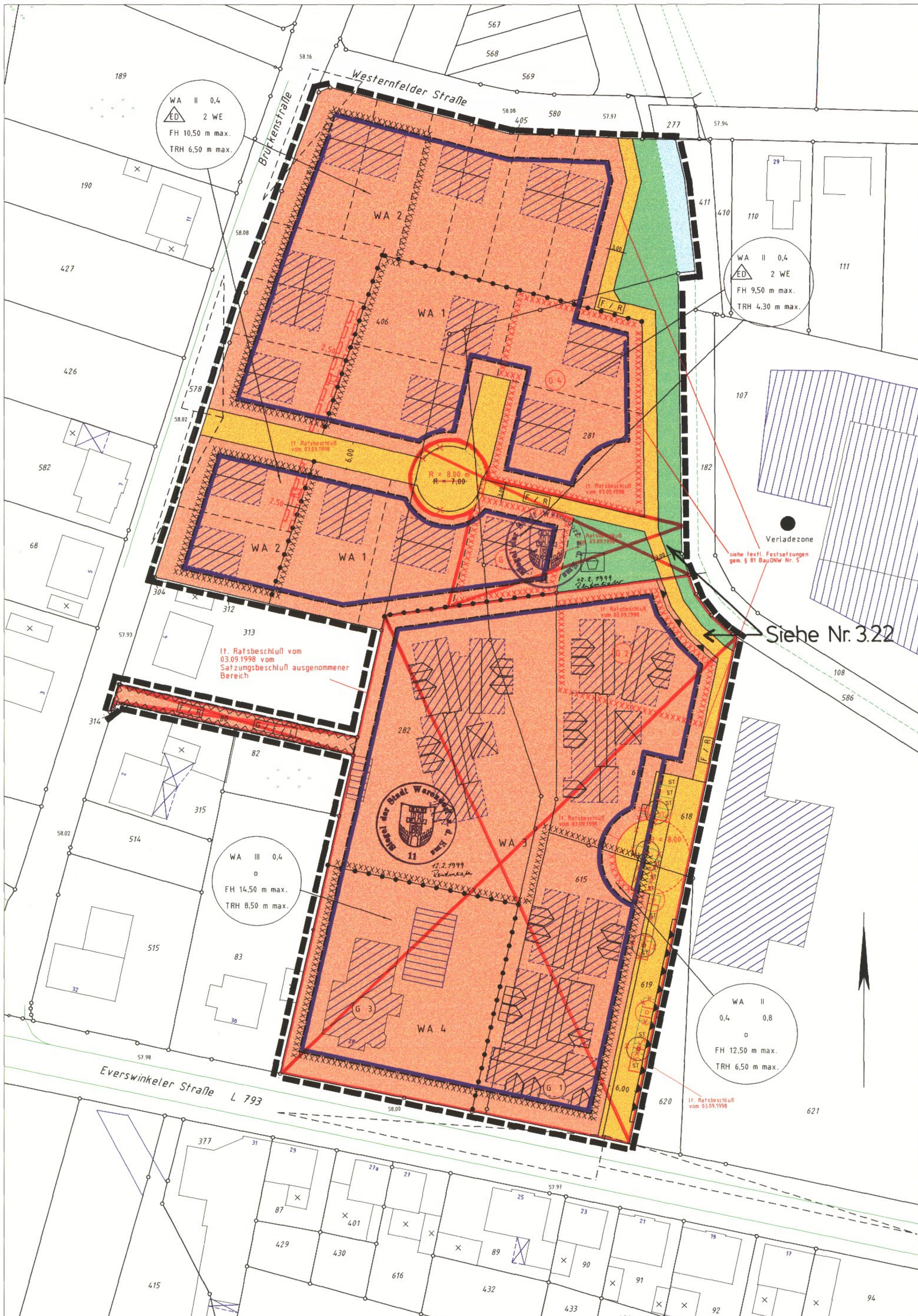


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeindes Wohngebiet
- 2 WE — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- I — 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
- ED — nur Einzel - und Doppelhäuser zulässig
- o — offene Bauweise

## SONSTIGE PLANZEICHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Wasserfläche
- Fläche, von Bebauung freizuhalten
- Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bestimmt sind (s. textl. Festsetzung Nr.8)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Anpflanzung, Bäume
- Leitungsrecht für die Anlieger
- G / F / L — Geh- Fahr- und Leitungsrecht für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sowie für die Deutsche Telekom AG
- Sichtfeld, siehe textl. Festsetzungen Nr. 10
- Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen s. textl. Festsetzungen Nr. 8

## NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Nebengebäude
- mögliche Grundstücksabgrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 586 — Flurstücksnummer
- Bebauungsvorschlag
- ST — öffentlicher Stellplatz
- G 1 — Besondere Festsetzunge zum Schallschutz siehe textl. Festsetzung Nr. 8
- F / R — Fußgänger- und Radweg

## Festsetzungen gemäß § 81 BauONW

1. 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 oberhalb der Kehlbalken 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. 4 BauO NW dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden. (lt Ratsbeschluß vom 03.09.1998)

2. Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und damit verbundene Dachneigungen einheitlich auszuführen.
3. Vorgärten sind bis uaf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.
4. Lärmschutzwände sind gestalterisch einheitlich auszuführen.
5. Entlang des ausgewiesenen Fuß- und Radweges sind, bis auf die festgesetzte Schallschutzwand, als Grenzeinfriedungen nur winterharte Hecken zulässig. Ausnahmsweise sind auch Maschendrahtzäune zulässig, jedoch nur in Verbindung mit einer Umgrünung durch eine Hecke. (lt Ratsbeschluß vom 03.09.1998)

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Nutzungen, die nach § 4(3) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sind, nicht Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 1(6) BauNVO).
2. Innerhalb der Fläche für Wohngebäude (WA 3) für eine Personengruppe mit besonderem Wohnbedarf ("Service-Wohnen") sind Nebenanlagen gem. § 12 BauNVO unzulässig (§ 12(6) BauNVO).
3. Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ist innerhalb der Fläche "Service-Wohnen" (WA 3) ein drittes Vollgeschoß in Form eines Dachgeschosses zulässig, soweit der Spitzboden keiner Wohnnutzung zugeführt wird.
4. Die maximale Firsthöhe beträgt in dem WA 1- Gebiet 9,50 m, in dem WA 2 - Gebiet 10,50 m, in dem WA 3 - Gebiet 12,50 m und in dem WA 4 - Gebiet 14,50 m über Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsanlage.
5. In dem WA 1 - Gebiet wird die maximale Traufhöhe auf 4,30 m, in den WA 2 u. 3 - Gebieten auf 6,50 m und in dem WA 4 - Gebiet auf 8,50 m über Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
6. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche und im seitlichem Grenzabstand 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 mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen. Ansonsten ist zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten, damit die Verkehrsfläche durchgehend freigehalten werden kann.
7. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellite überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über Geschoßzahl und Gebäudehöhe eingeschränkt wird.
8. Für die mit XXX gekennzeichneten überbaubaren Flächen werden die Lärmpegel II bis IV nach DIN 4109 zugrunde gelegt. Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Verkehrslärmimmissionen sind nachstehende passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen:

   Das resultierende Bauschalldämmaß gem. DIN 4109 der Außenbauteile des Gebäudes G 1 an der Everswinkeler Straße muß an der West- und Ostseite des mittleren Gebäudeteiles im EG, im 1. OG und im 2. OG an der Ostseite des hinteren, von der Everswinkeler Straße abgewandten Gebäudeteiles mindestens 30 dB, an der Westseite des mittleren Gebäudeteiles im 2. OG, an der West- und Ostseite des vorderen, an der Everswinkeler Straße liegenden Gebäudeteiles im EG, 1. OG und 2. OG mindestens 35 dB und an der Südseite im EG, 1. OG und 2. OG mindestens 40 dB aufweisen.
   Das resultierende Bauschalldämmaß gem. DIN 4109 der Außenbauteile der Gebäude an der Brückenstraße muß an der Westseite im EG, 1. OG und 2. OG, an der Nord- und Südseite im 2. OG mindestens 35 db, im EG und 1. OG an der Nord- und Südseite mindestens 30 dB aufweisen.

   Das resultierende Bauschalldämmaß gem. DIN 41090 der Außenbauteile des Gebäudes G 3 an der Everswinkeler Straße muß an der Südseite im EG, 1. OG und 2. OG mindestens 40 dB, an der West- und Ostseite im EG, 1. OG und 2. OG mindestens 35 dB aufweisen.

   Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109/Schallschutz im Hochbau sind zusätzlich mit Schalldämmlüftern zu versehen.

   lt. Ratsbeschluß vom 03.09.1998

   Das resultierende Bauschalldämmaß gem. DIN 4109 der Außenteile des Gebäudes G2 muß an der Nord- und Ostseite des nördlichen Gebäudeteiles im EG mindestens 35 dB und im 1. OG Und DG mindestens 40 dB aufweisen.
   In den o.g. Gebäudeseiten sind im 1. OG und DG zu öffnende Fenster ohne zusätzliche Schalldämmlüfter in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109/Schallschutz im Hochbau nur zulässig, soweit eine Lüftungsmöglichkeit über ein von der Lärmquelle abgewandtes Fenster besteht. Der erforderliche Schallschutz kann auch über verglaste Loggien oder gleichwertige Lösungen sichergestellt werden.

   Das resultierende Bauschalldämmaß gem. DIN 4108 der Außenbauteile der Gebäude G4 muß an den Ostseiten im EG und DG mindestens 40 dB und auf den Nord- und Südseiten mindestens 35 dB aufweisen.

   In den Ostseiten der Gebäude sind im EG und OG zu öffnende Fenster ohne zusätzliche Schalldämmlüfter in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109/Schallschutz im Hochbau nur zulässig, soweit eine Lüftungsmöglichkeit über ein von der Lärmquelle abgewandtes Fenster besteht. Der erforderliche Schallschutz kann auch über verglaste Loggien oder gleichwertige Lösungen sichergestellt werden.

   Soweit nicht festgeschrieben, ist als Vorsorge zur Minderung von Lärmeinwirkungen den Bauherren zu empfehlen, Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer auf den der gewerblich genutzten Fläche "Brinkhaus" (Flurstück 107) abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen bzw. diese vorgenannten Räume mit Schalldämmlüftern zu versehen.

   Vorgenannte Festsetzungen gelten sinngemäß auch für Um- und Anbauten sowie weitere Neubauten.

   lt. Ratsbeschluß vom 03.09.1998

   Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte und sonstigen notwendigen Maßnahmen ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

   Zum Schutz des geplanten Gebäudes auf dem Flurstück 616 gegen die Kfz-Geräusche der Fa. Brinkhaus ist hinter dem Fuß- und Radweg entlang des am nordöstlich gelegenen Bachlaufes auf dem Baugrundstück eine Lärmschutzwand mit 2 m Höhe über Geländeoberkante zu errichten.

   Zum Schutz des Geplanten Gebäudes auf dem Flurstück 615 ist eine Lärmschutzwand mit 2 m Höhe über Geländeoberkante entlang der gesamten Westseite des Kundenparkplatzes des "Penny-Marktes" in Verlängerung der westlichen Gebäudefront des "Penny-Marktes" zu errichten.

9. Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bezeichneten Grünflächen 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, Hasel, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Esche und Pfaffenhütchen.
10. Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen,soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
11. Die nicht zu unterschreitende Oberkante Rohdecke Erdgeschoß von Gebäuden muß aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens 57,00 m ü. NN. betragen

    lt. Ratsbeschluß vom 03.09.1998
12. Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagwasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen sind schmale Gartenwege und kleine Terrassen, soweit diese über unmittelbar angrenzende größere Grünflächen versickert 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- nach § 58 LWG genehmigt worden. Erforderliche Nachtragsentwürfe werden seitens des Abwasserwerkes aufgestellt.

   Die Ableitung für Niederschlagswasser erfolgt in den Brüggenbach. ~~Ableitungen über Baugrundstücke sind durch Leitungsrechte zu sichern. Die Speicherung und Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen u.a. (siehe textl. Hinweise Nr. 4) wie auch das Recht zur Entnahme von Brauchwasser bleibt davon unberührt.~~ (lt Ratsbeschluß vom 03.09.1998)

   Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das offene Gewässer mit der Nr. 94, Brüggenbach bedarf der Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes. (lt Ratsbeschluß vom 03.09.1998)
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 800 Ltr./min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wasserversorgungsnetz und darüber hinaus durch Löschwasserteiche etc. sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von 300 m untereinander in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaen Stellen Hydrantenschilder anzubringen.
4. Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terassenflächen 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 DVWG, Beuth Verlag GmbH ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

   ~~Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels, z.B. Kellerdränagen, sind nicht zulässig.~~ Es wird desweiteren empfohlen, bei Gründungen besondere Maßnahmen gegen drückendes Wasser im Kellerbereich (wasserundurchlässiger Beton oder eine druckwasserhaltende Außenhautdichtung) zu treffen (lt. Ratsbeschluß vom 03.09.1998)
5. ~~Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf den dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.~~ (lt. Ratsbeschluß vom 03.09.1998)

   lt. Ratsbeschluß vom 03.09.1998

   Für die Abfallentsorgung sind nachstehende gesetzliche Grundlagen zu beachten:
   - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG)
   - Abfallgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesabfallgesetz - LAbfG)
   - Satzung über die Abfallentsorgung in der Stadt Warendorf
6. Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen u.a.) ist zu berücksichtigen (ggfl. 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 (§§ 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 Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
7. Zusätzlich zu dem im Plangebiet getätigten Ausgleich werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Bebauungsplan verbunden.

   lt. Ratsbeschluß vom 03.09.1998
8. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Altstandortgelände "Färberei und Weberei Zurwieden" 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 04. 02.1998 aufgestellt worden.

Der Beschluß ist am 03. 07. 1998 öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 03.07.1998

Der Stadtdirektor im Auftrag

Städt. Baudirektor

---

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 18.06.1998 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 18.06.1998

Der Stadtdirektor im Auftrag

Städt. Baudirektor

---

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. 07.19 bis 14. 08.1998 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 14.08.1998

Der Stadtdirektor im Auftrag

Städt. Baudirektor

---

Dieser Vorhabenbezogene 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 03. 09.1998 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlußfassung teilgenommen.

Warendorf, den 03.09.1998

Bürgermeister,Ratsmitglied,Schriftführer

---

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) wurde mit Erklärung vom . .19 gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgegeben, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 6 Abs. 2 BauGB geltend gemacht wird.

Warendorf, den

---

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab . .19 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, Beitrittsbeschluß des Rates vom . .19 sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am . .19 gem. § 15 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 01.12.1994 öffentlich bekanntgemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.

Warendorf, den

Der Stadtdirektor im Auftrag

Städt. Baudirektor

---

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab 12. 02.1999 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Satzungsbeschluß des Rates vom 03. 09. 1998 sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 12. 02.1999 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 15 der Hauptsatzung der Stadf Warendorf vom 01.12.1994 öffentlich bekanntgemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GONW wurde verwiesen.

Warendorf, den 12.02.1999

Der Stadtdirektor im Auftrag

Städt. 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/SGV NW 2023)
2. §§ 1 - 4 und 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
3. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zur Zeit gültigen Fassung.
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218), in der zur Zeit gültigen Fassung
5. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
6. § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 09.06.1989 (GV NW S. 384), geändert durch Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995 (GV NW S. 248)

---

# STADT WARENDORF

Vorhabenbezogenener Bebauungsplan Nr. 3.13 für das Gebiet "Zwischen Brüggenbach, Everswinkeler Straße und Brückenstraße "

Vorhabenträger:

AG Architekten
Hauptvogl + Pawlowski

Coerdestr. 35, 48147 Münster
Stiftsmarkt 6, 48231 Warendorf-Freckenhorst

DEZ. III/61 Stadtplanung

Maßstab 1:500

Gezeichnet:
Spitthöver und Jungemann
Öffentl. best. Verm.-Ing.
August- Wessing- Damm 18
48231 Warendorf

Dezernatsleiter

Amtsleiter: