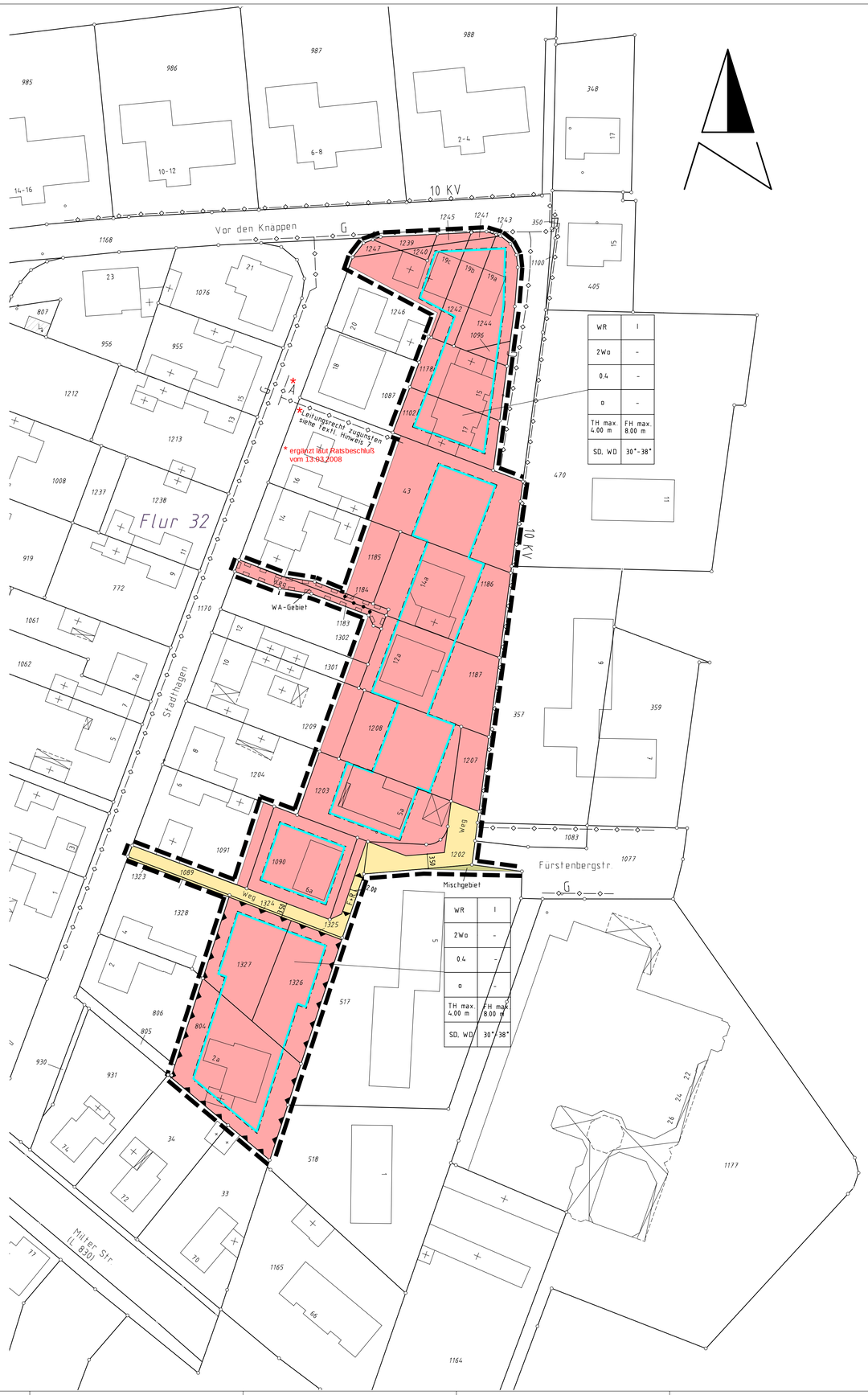


Der Bebauungsplan 1.21 im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 22.03.2007 aufgestellt worden.

Der Beschluß ist am 18.05.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 18.05.2007

Der Bürgermeister
im Auftrag

Gez. Knaup
Dezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs.2 BauGB laut Beschluß des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 23.08.2007 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 23.08.2007

Der Bürgermeister
im Auftrag

Gez. Knaup
Dezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2007 bis 03.12.2007 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 03.12.2007

Der Bürgermeister
im Auftrag

Gez. Knaup
Dezernent

Dieser Bebauungsplan 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 13.03.2008 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlußfassung teilgenommen.

Warendorf, den 13.03.2008

Gez. Walter
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 13.03.2008 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 20.03.2008 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 20.03.2008

Der Bürgermeister
im Auftrag

Gez. Knaup
Dezernent

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
2. §§ 1 - 4 und 8 – 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) 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)

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. In den WR-Gebieten sind die gemäß § 3 BauNVO unter 1 – 2 ausnahmsweise zugelassenen Arten von Nutzungen – Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke – unzulässig.

2. 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) bestimmt und soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche bzw. Firsthöhe eingeschränkt wird.

4. Stellplatzbedarf

   Vor Garagen und Carports ist bis zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum von 5,0 m einzuhalten. Dieser Freiraum kann für den Stellplatznachweis mit herangezogen werden. Carports und Garagen, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, müssen von dieser einen Abstand von 1,0 m einhalten. Die Abstandsfläche ist gemäß 3. der Festsetzungen nach § 86 BauO NW gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

5. Nebenanlagen

   Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Bereich der nicht überbaubaren Fläche entlang öffentlicher Verkehrsflächen müssen von diesen einen Abstand von 1,0 m einhalten. Die Abstandsfläche ist gemäß 3. der Festsetzung nach § 86 BauO NW gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

6. Wohneinheiten

   Bei Einzel- und Doppelhäusern sind pro Einheit (Doppelhaushälfte) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Schallschutz

   Passiver Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude im gekennzeichneten Bereich.

   Hinweis:
   Der noch zumutbare Straßenverkehrslärm, ausgehend von der L 830 (Milter Straße), wird gemäß der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete (WR) mit tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) am südlichen Rand des betroffenen WR-Gebietes überschritten. Es werden maximal 58,9 dB(A) tags und 47,3 dB(A) nachts erreicht.

   Festsetzung:

   „Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bzgl. der Grundstücke im betroffenen Einwirkungsbereich sind in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Südseite (annähernd parallel zur Milter Straße) in den Lärmpegelbereich III (erforderliches $R'_{w,ges}$ = 35 dB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die West- und Ostseiten (annähernd senkrecht zur Milter Straße) gilt der Lärmpegelbereich II (erforderliches $R'_{w,ges}$ = 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 schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über ein von der Lärmquelle abgewandtes Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit Sauerstoff verzehrenden Heinzanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der Genehmigung oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW

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 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. 4 BauO NW dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.

2. 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.

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

Textliche Hinweise

1. Entwässerung

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

2. Wasserversorgung / Löschwasser

   Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 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 gemäß 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 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.

3. 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/Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farbig 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.

4. 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.

5. Archäologie / Bodendenkmalpflege

   Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen 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.

6. Versorgungsleitungen

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

* 7. Leitungsrecht * ergänzt laut Ratsbeschluß vom 13.03.2008

   Zur Bebauung des rückwärtigen Teils des Flurstücks 43 ist dieses an die Kanalisation des Stadthagens anzuschließen.
   Die nachrichtlich dargestellte Entsorgungsleitung (A=Abwasser) ist über eine Baulast abzusichern.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr.1)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- WR / 2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe textliche Festsetzung Nr.6)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 1,8 — Geschossflächenzahl
- FH max. 8,00m — Firsthöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr.2)
- TH max. 4,00m — Traufhöhe als Höchstmaß (siehe textliche Festsetzung Nr.2)

BAUWEISE; BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- o — offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

- unterirdisch — A= Abwasser; G= Gas
- 10 KV = Elektrizität

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB) siehe textliche Festsetzung Nr.7
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs.4 BauNVO)

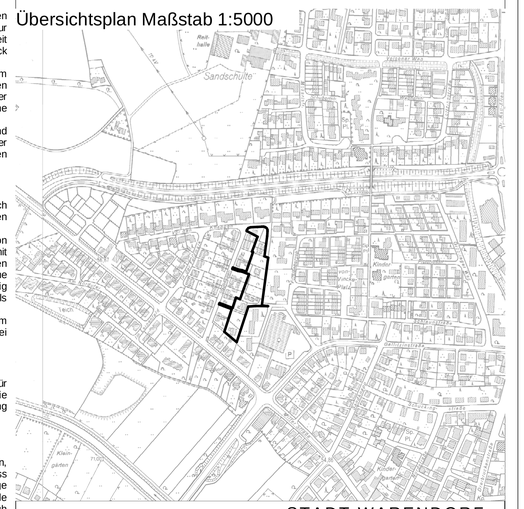
NACHTRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- F + R — Fuß- und Radweg
- 57 — Vorhandene Gebäude im Plangebiet mit Angabe der Hausnummer
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flur 32 — Flurnummer
- 1325 — Flurstücksnummer

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- SD, WD 30°-38° — nur Satteldächer zulässig
- 30°- 38° Dachneigung zulässig; bei untergeordneten Gebäudeteilen kann von der Festsetzung der Dachneigung abgewichen werden

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 1.21
für das Gebiet
"Zwischen Fürstenbergstraße
und der Straße Stadthagen"

DEZ. III/ SG 61 Städtebau und Umwelt	Gezeichnet: Spitthöver und Jungemann GmbH
Maßstab 1:500	August- Wessing- Damm 18 48231 Warendorf
Dezernatsleiter:	Sachgebietsleiter: