

STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.16

"ZWISCHEN HOHLENBERGSTRASSE UND SASSENBERGER STRASSE"

VOM FEBRUAR 2007, GEÄNDERT AM 19.04.2007

MIT EINARBEITUNG ERGÄNZENDER RATSBSCHLÜSSE VOM 06.09.2007



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Plangrundlage
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 28.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 23.02.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.02.2007 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt in der Zeit vom 01.03.2007 bis 23.03.2007. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.02.2007 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.	Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 19.04.2007 dem Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.05.2007 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 04.06.2007 bis 20.07.2007 öffentlich ausliegen. Warendorf, den 20.07.2007	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10(1) BauGB am 06.09.2007 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Warendorf, den 06.09.2007	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4(6) GO NRW wurde verwiesen. Warendorf, den 05.10.2007	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: 25.01.2007 (bzgl. Bebauung) 25.01.2007 (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. - mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Warendorf, den 04.10.2007
Warendorf, den 23.02.2007	Warendorf, den 23.03.2007	Warendorf, den 20.07.2007	Warendorf, den 06.09.2007	Warendorf, den 05.10.2007	Warendorf, den 04.10.2007
Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knaup Baudezernent	Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knaup Baudezernent	Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knaup Baudezernent	Der Bürgermeister im Auftrag gez. Walter Bürgermeister	Der Bürgermeister im Auftrag der Baudezernent gez. Knaup	Der Bürgermeister im Auftrag der Baudezernent gez. Jungemann DS. ÖbVl Spithöwer und Jungemann

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316);
Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanzV '90): i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW S.615)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichenerklärung

- MI** Mischgebiet MI (MI1 und MI2) gemäß § 6 BauNVO, siehe textl. Festsetzung Nr. D.1.1
- Zuordnung zum Mischgebiet MI2
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,6
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 1,2
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
- THmax. 6,5 m** Höhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO), s. textl. Festsetzung Nr. D.2.1:
 - maximal zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenwand mit der Dachhaut bzw. oberster Abschluss der Wand (Attika)), hier 6,5 m
- FHmax. 10,5 m** - maximal zulässige Firsthöhe (= Oberkante First), hier 10,5 m
- o** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- a** Abweichende Bauweise, s. textl. Festsetzung Nr. D.3.1
- o** Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- o** durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- o** nicht überbaubare Grundstücksflächen
- o** Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten für die eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche gilt, s. textl. Festsetzung Nr. D.3.2
- 2 Wo** **4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)**
Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig, Details s. textl. Festsetzung Nr. D.4.2
- 5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F/R** Fuß- und Radweg, öffentlich
- 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
Passiver Schallschutz nach DIN 4109, s. textl. Festsetzung Nr. D.5.1:
 - V** - Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereich V
 - IV** - Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereich IV
 - III** - Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereich III
- 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB)**
Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte:
 - SD/WD max 45°** - Satteldach, Walmdach mit höchstens 45° Dachneigung zulässig
 - FD** - Flachdach zulässig
- 8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB):
 - GL(A)** - Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
 - LIV** - Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe der Stadt Warendorf
 - GST** - Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze und -Garagen für das Mischgebiet MI (MI1 und MI2) gemäß § 9(1) Nr. 4, 22 BauGB, s. textl. Festsetzung Nr. D.6.1
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise**
 - Maßangaben in Meter**

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- 1,2** Vorhandene Grundstücks- und Straßenparzellen mit Flurstücksnummern
- D** Vorhandene Gebäude
- D** Baudenkmal: Dreibrückenstraße 2, ehemaliges Lagerhaus
- x** Vorgeschlagene Aufteilung der öffentlichen Parkplätze/ privaten Stellplätze
- x** Geländehöhe
- x** Poller
- M** Stellplätze für Abfallbehälter

D. Planungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Gliederung des Mischgebiets MI (MI1, MI2), Ausschluss einzelner Nutzungsarten (§14, 5) BauNVO**
 - 1.1.1 Im Mischgebiet MI1** gilt: Die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 6 - 8 sowie § 6(3) BauNVO sind nicht zulässig (Gartenbaubetriebe; Tankstellen, Vergnügungstätten).
 - 1.1.2 Im Mischgebiet MI2** gilt: Die Nutzungen nach § 6(2) Nr. 2 - 8 sowie § 6(3) BauNVO sind nicht zulässig (Geschäfts- und Bürogebäude; Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften; Betriebe des Beherbergungsgewebes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen; Vergnügungstätten).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)** gilt: Oberkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der der Verkehrsfläche zugewandten Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite.
- 3. Bauweise, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche (§ 9(1) Nr. 2, 2a BauGB)**
 - 3.1 Abweichende Bauweise:**
 - 3.1.1** Auf den für **abweichende Bauweise** markierten Grundstücksflächen gilt: Abweichend von der offenen Bauweise ist an der westlichen Grundstücksgrenze zu bauen, zur östlichen Grundstücksgrenze ist ein Grenzabstand von mindesten 3,0 m und höchstens 4,0 m einzuhalten. Stellplätze und Garagen sind jeweils nur entlang der östlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 - 3.1.2** Bei einer Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ist gemäß § 31(1) BauGB die **offene Bauweise ausnahmsweise** zulässig.
 - 3.2** Die **Tiefe der Abstandsfläche** beträgt entlang der hierfür markierten Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten abweichend von § 6(5) BauO NRW 0,25 H (= Wandhöhe gemäß § 6(4) BauO NRW), mindestens jedoch 2,0 m.
- 4. Mindestgröße der Baugrundstücke, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 3, 6 BauGB)**
 - 4.1** Die **Mindestgröße der Baugrundstücke** wird auf 190 m² festgesetzt.
 - 4.2 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden:**
Im Mischgebiet MI1, Baufeld Nord und im Mischgebiet MI2, Baufelder Nord und Süd, sind insgesamt maximal 15 Wohnungen zu realisieren. Durch folgende Regelung wird dies erreicht:
 - 4.2.1 Im Mischgebiet MI1, Baufeld Nord** und im **Mischgebiet MI2 Baufeld Nord**, gilt: Bei Grundstücksgrößen unter 220 m² sind pro Wohngebäude höchstens 1 Wohnung, bei Grundstücksgrößen über 220 m² pro Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
 - 4.2.2 Im Mischgebiet MI2, Baufeld Süd**, gilt: Pro Wohngebäude ist 1 Wohnung zulässig. **Ausnahmsregelung gemäß § 31(1) BauGB:** Es sind in einem Wohngebäude 2 Wohnungen zulässig, falls im Mischgebiet MI2, Baufeld Nord, oder im Mischgebiet MI1, Baufeld Nord, in einem Gebäude, in dem 2 Wohnungen zulässig wären, als Ausgleich - durch öffentlich-rechtliche Baualast abgesichert - dauerhaft lediglich 1 Wohnung realisiert wird.
- Hinweis: Baufeld bezeichnet den durch Baugrenzen definierten, überbaubaren Bereich.**
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 - 5.1 Passiver Schallschutz im Bereich der gekennzeichneten Baugrenzen**
 - 5.1.1** Zum Schutz vor Verkehrslärm sind bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, **passive Schallschutzmaßnahmen** erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R^w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle 8) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	erf. R ^w .res der Außenbauteile, jeweils für	
III	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume u.ä.
IV	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
 - 5.1.2** Wohn- und Schlafräume (Kinderzimmer) sind mit **schalldämmten Lüftungseinrichtungen** auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, straßenabgewandten Bereich her möglich ist.
 - 5.1.3** **Ausnahmen** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- 6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, 22 BauGB i.V.m. § 12, § 14 BauNVO)**
 - 6.1** **Stellplätze und Garagen** sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschafts-Stellplätze und -Garagen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 6.2** **Nebenanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen sind Fußwege, Zugänge und Zufahrten.

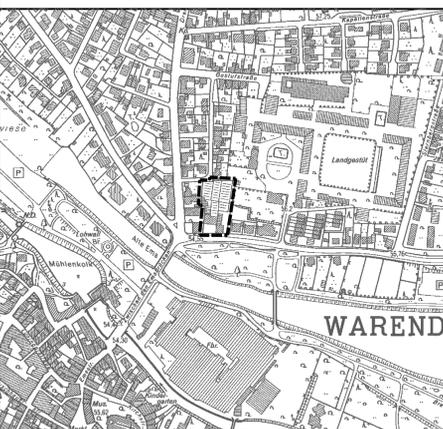
E. Vorschriften zur Baugestaltung nach § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB

- 1. Dachgestaltung**
 - 1.1** Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazit-grau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
- 2. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**
 - 2.1** Als Doppelhäuser sind beide **Doppelhaushälften** in Außenflächenmaterial, Farbe, Gebäudehöhe (Sockel, Trauf-, Firsthöhe), Firstrichtung, Dacheindeckung und Dachüberständen jeweils gleich auszuführen.
- 3. Einfriedungen**
 - 3.1** Mit Ausnahme von Hecken aus standortheimischen Gehölzen sind **Einfriedungen entlang der südlichen Grundstücksgrenzen im Mischgebiet MI2** nur bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände zulässig.

F. Sonstige Hinweise

- 1. Das Maß der Baulichen Nutzung** wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die Festsetzung der First- und Traufhöhe sowie der Dachneigung eingeschränkt wird.
- 2. Bodendenkmale:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/ 2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- 3. Altlasten:** Für das Plangebiet ist eine Bodenuntersuchung durchgeführt worden (Ürbanski & Versmold, Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH, Münster, 02.11.2005) Altlasten wurden nicht entdeckt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

STADT WARENDORF:
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.16
„ZWISCHEN HOHLENBERGSTRASSE UND SASSENBERGER STRASSE“
 VOM FEBRUAR 2007, GEÄNDERT AM 19.04.2007
 MIT EINARBEITUNG ERGÄNZENDER RATSBSCHLÜSSE VOM 06.09.2007



WAREND

Gemarkung Warendorf **Übersichtskarte: M 1:5000**

0 25 50 m

Maßstab: 1:500 Planformat: 101 cm x 67 cm

Planbearbeitung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 - R. Nagelmann und D. Tischmann -
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/550929

Bearb.: Sc
Gez.: Pr