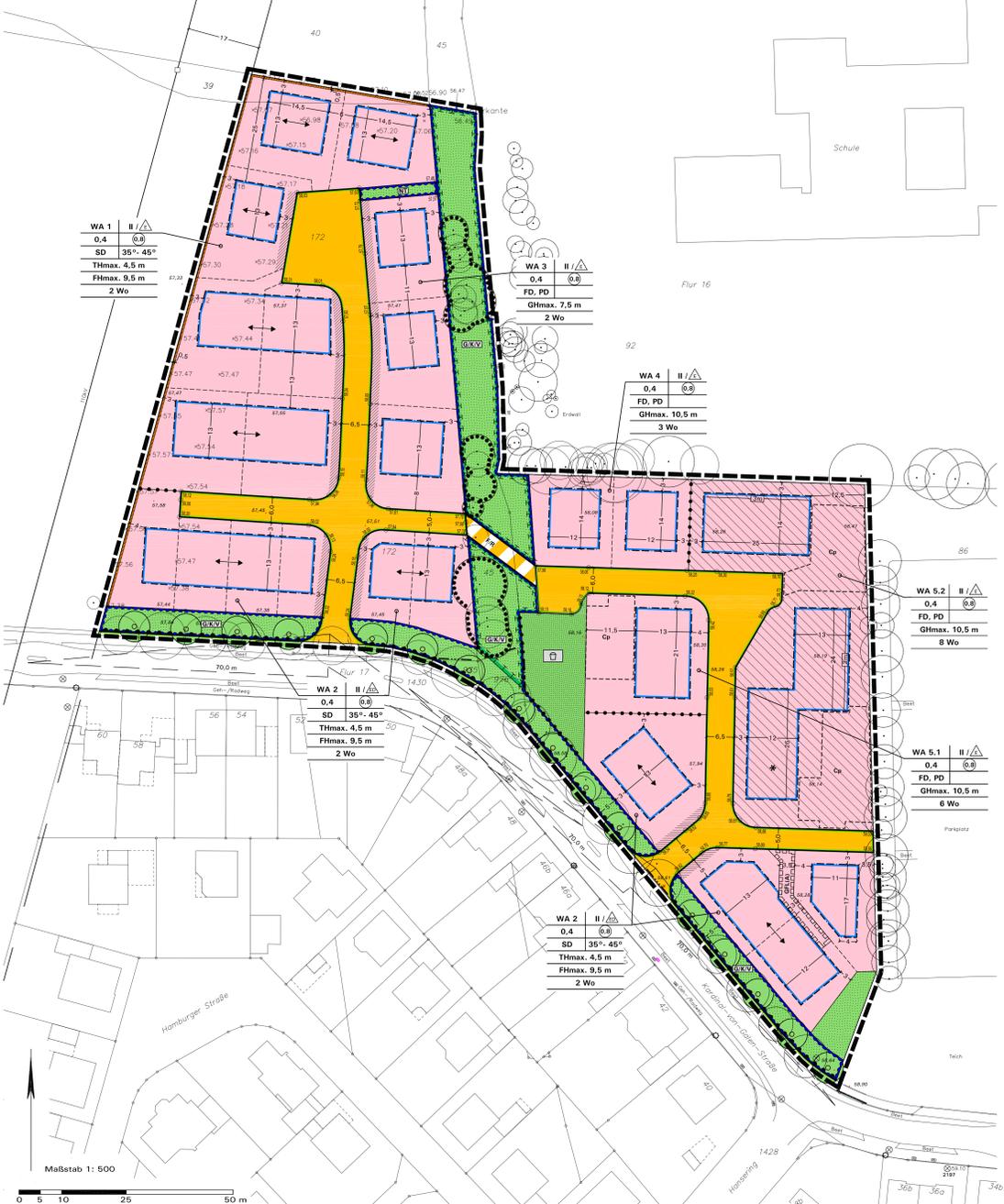


# STADT WARENDORF: BEBAUUNGSPLAN NR. 2.44 "Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße"



## Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

### A. Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);  
**Baumutzungsverordnung (BauMvO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1077);  
**Baunutzungsrechtsgesetz (BauNRG)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.08.2017 (BGBl. I S. 3202);  
**Planungsrechtverordnung (PlanVVO)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1077);  
**Landesbauordnung (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);  
**Landesbauordnung (BauO NRW 2017)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 15.12.2016 (GV. NRW. S. 1162);  
**Gemeindeordnung (GemeindO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 960);  
**Nachbarrechtsgesetz (NachbRG NRW)** vom 15.04.1969 (GV. NW. 1969 S.190), durch Artikel 12 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

### B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO, Teilflächen WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 sowie WA6 siehe textliche Festsetzung D.1.1
  - Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB):
    - Maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude bzw. maximal 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte
    - Maximal 3 Wohnungen je Wohngebäude
    - Maximal 4 Wohnungen je Wohngebäude
    - Maximal 8 Wohnungen je Wohngebäude
  - Ausnahme gemäß § 3(1) BauGB: In dem mit \* gekennzeichneten Baufeld können bei Errichtung eines einzigen zusammenhängenden Baukörpers ausnahmsweise maximal 16 Wohnungen in diesem Baukörper zugelassen werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
  - Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
  - Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
  - Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
  - Hohe baulicher Anlagen (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzungen D.2.1, D.2.2:
  - THmax. 4,5 m
  - FHmax. 9,5 m
  - GHmax. 10,5 m
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen, vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9(1) Nr. 2, 2a BauGB)**
  - Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
  - Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
    - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
    - nicht überbaubare Grundstücksfläche
  - Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) unzulässig ist (§ 23(5) BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.3.1
  - Flächen, auf denen die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports), Stellplätzen sowie Nebenanlagen unzulässig ist (§ 23(5) BauNVO), vgl. auch F.1
  - Hauptfrüchtigung und Gebäudelängsausrichtung der Hauptbaukörper
  - Baugrenzen bzw. Gebäudeseiten für die eine vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandfläche gilt, siehe textliche Festsetzung Nr. D.5.2
- Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - Fuß- und Radweg, öffentlich
  - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
  - Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung
    - Spielplatz
    - Grünzüge zur Gebietsgliederung
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9(1) Nr. 16 BauGB)**
  - Flächen für Gräben, Kanäle, Vorfluter (auch soweit es sich um Gewässer handelt)
  - Fläche für eine Notwasserterasse
- Festsetzungen zu Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
  - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), Entwicklungsziel: Natürliche Sukzession, siehe textliche Festsetzung D.4.2
  - Anpflanzung von Einzelbäumen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.4.3, D.4.5
  - Erhaltung von Gehölzen gemäß Planeintrag (§ 9(1) Nr. 25b BauGB), siehe textliche Festsetzung D.4.5
- Festsetzung der Höhenlage (§ 9(1) BauGB)**
  - Höhepunkte zur Bestimmung der Höhenlage der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche sowie Anschlußhöhe der Baugrundfläche an die Straßenverkehrsfläche in Meter über NNH (Normalhöhenull), Höhenystem DHHN 92), hier 8.58,20 m, siehe textliche Festsetzung D.2.1
- Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB), siehe auch textliche Festsetzungen E**
  - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag, jeweils ausschließlich zulässig:
    - Satteldach SD mit 35° - 45° Dachneigung
    - Flachdach FD und Puttdach PD
- Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
  - Flächen der Teilfläche WA5.2 des allgemeinen Wohngebietes, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten (§ 9(1) Nr. 7 BauGB)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)
  - Flächen für überdachte Gemeinschaftsstellplätze (Carports) (§ 9(1) Nr. 4, Nr. 22 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.3.2, E.1.5
  - Scheitfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB), siehe textliche Festsetzungen D.5.3
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Nutzungsmaße
  - Maßabgabe in Meter

### C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer  
Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksummern  
Vorhandene Laubäume (Einmessung ÖBVI Grove, September 2015)  
Vorhandene Geländehöhe in Meter über NNH (Normalhöhenull, Höhen-system DHHN 92, Einmessung ÖBVI Grove, September 2015)  
Schutzstreifen gegenüber 110KV-Leitung  
Definition Vorgarten (VG): nicht überbaubar bzw. nicht überbauter Grundstückerfläche zwischen Gebäudeaußenwänden und westlich, nördlich sowie östlich nachgelagerten Verkehrsflächen = halböffentlicher Übergangsbereich entlang vorderer Baugrenzen mit einem Abstand der Baugrenzen/Gebäude von in der Regel 3,0-5,0 m zu den Planstraßen. Hierzu gehören auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze (Grenzabstand) sowie Seitenstreifen eines Erdgrundstücks (Gebietseite in der Skizze). Garven/Flächen mit Süderschließung fallen ausdrücklich nicht hierunter. hier: Prinzipskizze mit Abgrenzung zum privaten Wohngarten (WG).

### D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 1 und Nr. 6 BauGB)**
    - Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO) gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB) sowie Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9(1) BauGB)**
    - Höhenlage der anbaufähigen Straßenverkehrsfläche sowie Anschlußhöhe der Baugrundfläche an die Straßenverkehrsfläche in Meter über NNH (Normalhöhenull, Höhen-system DHHN 92): Die Höhenlage der Straßenverkehrsfläche ist zwischen dem geneigt plantariert festgesetzten Höhenpunkt linear zu entwickeln. Diese Höhenlage gleichzeitig die Anschlußhöhe der Baugrundfläche an die Straßenverkehrsfläche.
    - Höhenlage von Stellplätzen, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen auf Grundstücksflächen (oberkante Fertigfußboden) muss gemäß textlicher Festsetzung D.2.1 bestimmten Höhenlage auf der Straßenbegrenzungslinie im Schnittpunkt mit der Grundstücksgrenze entsprechen.
    - Höhenlage des Sockels (oberkante Baudeckungs-Erdgeschoss) muss mindestens 0,2 m und darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt nach textlicher Festsetzung D.2.2 liegen.
    - Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen: Mittlere Höhe der straßen-seitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks gemäß festgesetzter Höhenlage nach textlicher Festsetzung D.2.1. Bei Ausrundungen und Eckgrundstücken ist der Bezugspunkt als das arithmetische Mittel der beiden höchsten nach textlicher Festsetzung D.2.1 festgesetzten Punkte auf der Gesamtlänge der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks zu ermitteln.
  - Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4, BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)**
    - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Ausschlussflächen unzulässig. Darüber hinaus müssen diese in den Teilflächen WA1, WA2, WA3 und WA4 des allgemeinen Wohngebietes auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtsbereich einen Abstand von mindestens 5 m, seitlich und rückwärtig einen Abstand von mindestens 1 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitliche und rückwärtige Abstände zu öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu begrünen. Diese Begrünung ist als Hecke (z.B. als Buchenschnitthecke) sowie als dauerhafte Fassadenbegrünung zulässig.
    - In den Teilflächen WA5.1 sowie WA5.2 des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen - ausgenommen Tiefgaragen - außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie der überbaubaren Flächen unzulässig. Darüber hinaus ist die textliche Festsetzung E.1.5 einzuhalten.
  - Nebenanlagen, ausgenommen Wege, Zufahrten und Einfriedungen, müssen im gesamten Geltungsbereich auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.**
  - Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.**
  - Festsetzungen zu Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege (§ 9(1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)**
    - Maßnahmen zum Schutz von Amphibien während der Frühjahrswanderung: Bei Bau-maßnahmen in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Mai ist die jeweils bis zu einem befahrenen Fläche durch einen Anbauerschutzzaun zu umgrenzen, der sicherstellt, dass Amphibien ohne Querung dieser Fläche in die festgesetzte öffentliche Grünfläche „Grünzüge zur Gebietsgliederung“ geleitet werden.
    - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß Planeintrag (§ 9(1) Nr. 20 BauGB), Entwicklungsziel: ENE-Frasse. Die Fläche ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Abgängiger Gehölzbestand ist gemäß textlicher Festsetzung D.4.5 zu ersetzen.
    - Anpflanzung von Einzelbäumen: An den festgesetzten Standorten in den öffentlichen Grünflächen gemäß Eintrag in der Plankarte sind standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen.
    - Zur Anpflanzung und zur Erhaltung festgesetzte Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängiger Bestand ist gleichartig zu ersetzen. (Vorgeschlagene Arten siehe Hinweis G 6)
  - Sonstige Festsetzungen**
    - Neu zu verlegende Versorgungsleitungen wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterirdisch, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB).
    - Entlang der hierfür markierten Baugrenzen in der Teilfläche WA5.2 des allgemeinen Wohngebietes beträgt die Tiefe der Abstandfläche 3 m.
    - Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten. Je Sichtfeld kann als Ausnahme nach § 3(1) BauGB die Anpflanzung eines Einzelbaums als Hochstamm zugelassen werden, soweit die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird.
- ### E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW
- Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW**
    - Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen ergeben sich aus den Einträgen in der Plankarte. Bei untergeordneten Bauten und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.
    - Dachbauten und Dachschneitten:
      - Als über der Traufe angeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Dachschneitten und Zwergebel müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breiten dieser Bauteile darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung der Dachfläche).
      - Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außen-seite der Gebäuwand.
      - Dachaufbauten und Dachschneitten sind nur in einer Geschossenebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachschneitten unzulässig.
      - Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.
    - Als Dachendeckung für Freizeidächer sind nur Betonquadrate und Tonziegel in roten bis rotbraunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Eingrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauten und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glänzen-de Dachendeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.
  - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachbänderne, Ausführung der Giebeln und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
  - Überdachte Gemeinschaftsstellplätze (Carports)** sind in ihrer Gestaltung (Materialität, Fassade, Dachform etc.) einheitlich auszuführen und mit einer Dachbegrünung zu versehen.
  - Gestaltung der Freiflächen und von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 4, Nr. 5 BauO NRW**
    - Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 6 m zulässig. Vorgärten sind mit Ausnahme der Zugeweisungen, Stellplätze, Garagen etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Abstellfläche hergerichtet werden.
    - In Vorgärten sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig; hinter diesen Hecken sind grundsätzlich zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.
  - Entlang der westlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs gegenüber den Flurstücken 40, 39 und 272 bzw. Gemarkung Warendorf, Flurstück 72, sind die westliche und nördliche Grünflächen sind nur maximal 2 m hohe Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen sowie aus Maschenendraht und Stabgitter zulässig. Hinweis: Auf die nachträgliche Übernahme unter G.1 wird insbesondere zum sogenannten „Schwengerecht“ ergänzend verwiesen.**
  - Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**
    - Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwei-derrungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungsgegenstände im Sinne der Bau-geldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

### F. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9(6) BauGB)

- Nachbarrechtsgesetz, insbesondere „Schwengerecht“:** Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes NRW (NachbRG NRW), z.B. zur Lage von Einfriedungen, zu erforderlichen Abständen von Gebäuden, Anpflanzungen etc. zu Nachbargrundstücken sind zu beachten. Zum sogenannten „Schwengerecht“ wird insbesondere auf § 3(2) NachbRG verwiesen. Danach müssen Einfriedungen zu Grundstücken im Außenbereich nach § 15 BauGB mindestens 0,5 m Abstand einhalten. In diesem Bebauungsplan erfolgt i.V.m. mit Bezug auf diese Regelung des Nachbarrechtsgesetzes ein Ausschluss von Garagen, Nebenanlagen etc. außerhalb der Nachbargartenflächen.
  - Hinweise**
    - Bodenfunde:** Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Am Spieghern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungstätte der Westlage in unverändertem Zustand zu erhalten. In diesem Fall sind die Bodenfunde unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
    - Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. 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 angetroffen werden.
    - Kampfmittel:** Einzelteile sind nicht ausschließen, Teilbarbauten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.
  - Artenschutzbelange, allgemeine Vermeidungs- bzw. Verbesseerungsmaßnahmen:**
    - Als allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Vogel sind bauvorbereitende Maßnahmen, insbesondere Gefährdungen und die Räumung von Baulandern, außerhalb der Brutzeit (= 15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Auf die grundlegenden Regelungen des BImSchG zu Geböschschnitt und Baumfällungen grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September sowie die im BImSchG enthaltenen Ausnahmeregelungen wird ergänzend hingewiesen.
    - Als allgemeine Vermeidungs- bzw. Verbesseerungsmaßnahmen in Bezug auf Fledermäuse wird ergänzend vorgeschlagen, auf freiwilliger Basis an Neubauten jeweils 3 bis 5 Fledermauskästen o.ä. anzubringen. Damit soll dem Umstand begegnet werden, dass Neubauten aufgrund aktueller Bauweisen an sich nur noch kleine Quartierspotentiale bieten.
  - Ökologische Belange:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energiespargen, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Oberflächengestaltung mit standortbezogenen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.
  - Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Gehölze:**

Bäume	Quercus robur
Stieleiche	Prunus avium
Vogelkirsche	Acer campestre
Feldahorn	Carpinus betulus
Hainbuche	
Sträucher	Rosa canina
Wildrose	Crataegus monogyna / laevigata
Eingriffeliger / Zweigriffeliger Weißdorn	Cornus sanguinea
Brutroter Hirtengolde	Euonymus europaeus
Pflaumenrose	Viburnum opulus
Gewöhnlicher Schneeball	Fraxinus excelsior
Faulbaum	
  - Baumbestand:** Bäume in den überbaubaren Flächen dürfen ersetzt entfernt werden. Für Bäume außerhalb dieser Flächen gelten die Vorgaben der Baumschutzverordnung der Stadt Warendorf (<https://www.warendorf.de/bau/satzungen-verordnungen.html>). Durch den vorhandenen Gehölzbestand sowie durch die noch anzupflanzenden Gehölze mit Baumring 1 über Privatgrund ragenden Baumkronen ist mit Beeinträchtigungen (Verschattung, Laubfall, Abschirmung von Rundfunkwellen etc.) zu rechnen. Dadurch können Ansprüche auf Rückschnitt, Beseitigung o.ä. begründet werden. In Bezug auf die vorhandenen Gehölze sind darüber hinaus die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4), der DIN 18920 und der ZTV-Baumpflege zu beachten.
  - Niederschlagswasser:** Eine Niederschlagswasserversickerung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.44 nach gutachterlicher Prüfung nicht möglich (Hinzu Ingegno GmbH, Münster, 08.05.2015). Die Niederschlagswasserabfuhr erfolgt über Anschlüsse in die vorhandene Miwwasserkanalisation in der Kardinal-von-Galen-Straße südlich des Plangebietes. Als Absicherung gegen ggf. hohen Grundwasserstand bzw. geringen Grundwasserflurabstand sollten Kellerkellschächte und Treppentische druckwasserdicht ausgeführt werden.
  - Extremniederschläge, überflutungsgefährdete Ausführung:** In der Ausbauplanung ist das Straßenquer- und Längsprofil so zu gestalten, dass überlaufende Abflüsse aus dem Kanalsystem sowie das Glatteis, welches das Kanalsystem nicht aufnehmen kann, oberflächlich weitgehend im Straßenraum in Richtung Gräben und Gewässer geleitet werden. Im westlichen Plangebietsteil erfolgt dies insbesondere über die festgesetzte Notwasserterasse. Durchgeführte Modellberechnungen bestätigen die Sinnhaftigkeit dieser Planung. Erst wenn der Straßenquerchnitt zu klein für Abflüsse bei extremen Niederschlagsereignissen ist, kommt es auch zu einer geringeren Flutung der Grundstücke. Die Bebauung ist bis zu einer Höhe von 0,2 m über Straßenoberkante oberflächengleich auszuführen. In diesem Bebauungsplan ist dazu eine Mindestsockelhöhe von 0,2 m festgesetzt (siehe textliche Festsetzung D.2.3).
- Ergänzend sind bei der Umsetzung Maßnahmen zu treffen: Kellerkellschächte und Treppentische sollten druckwasserdicht ausgeführt werden. Das Baugelände ist so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht ungedehnt in Erd-/Kellerkellschächte eindringen können. Oberflächenabflüsse dürfen nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
- Mit Bezug auf die Erläuterungen ist das gesamte Plangebiet als Fläche anzusehen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen, hier gegen Überflutungen, erforderlich sind.
- DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke:** Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baubestand der Stadt Warendorf, Freckenhorster Str. 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gehalten.
  - Untergrundverhältnisse:** Mit einem Kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Bodens ist zu rechnen. Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN 4020 werden empfohlen.
  - Geländemodellierung:** Die künftigen Grundstücksflächen werden im Zuge der Umsetzung um durchschnittlich 0,3-0,8 m anzuheben sein. Die Höhenlage von Nachbargrundstücken ist aufeinander abzustimmen.
  - Die Westnetz GmbH Innoogy hat zu Baumaßnahmen in der Nähe der benachbarten Hochspannungsfreileitung folgende Hinweise gegeben:**

Der Beginn der Bauarbeiten ist mit einer Vorankündigungfrist von mindestens 14 Tagen der Westnetz GmbH, Leitungsbereich Gossmarkt, Herrn Stefan Schindler, DTM/SEP-LE, Alte Beckumer Straße 4, 59568 Werne, Telefon: 0239/77-3600, anzuzeigen, um einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Die Einweisung erfolgt insbesondere auf Grund der Schutzvorschriften Versorgungsregeln für Hochspannungs/Leitungen der Westnetz GmbH, deren Regelungen streng einzuhalten sind. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

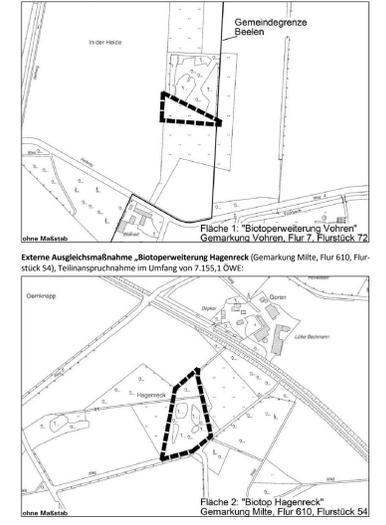
Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und außerdem jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss sorgfältig darauf geachtet werden, dass immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten wird. Der Grundstückergebnen/Bauherr hat die von ihm beauftragten sowie sonstige auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen entsprechend zu unterrichten.

Der Grundstückergebnen/Bauherr haftet gegenüber der Innoogy Netze Deutschland GmbH im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungsfreileitung, den Masten und deren Zubehör verursacht werden.

Diese Hinweise betreffen die westlichen Teile des Geltungsbereichs (Teilfläche WA1, Westabschnitt der Teilfläche WA2).

14. **Externe Ausgleich:** Für die Planung ist ein externer Kompensationsbedarf von 8.507,0 ökologischen Werteeinheiten (ÖVE) nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2015) ermittelt worden. Dieser Kompensationsbedarf wird vollständig auf zwei externen Ausgleichsflächen in der Stadt Warendorf gedeckt. Diese sind bereits teilweise umgesetzt.

**Externe Ausgleichsmaßnahme „Biotopverweigerung Vohren“** (Gemarkung Vohren, Flur 7, Flurstück 72), Teilanspruchnahme im Umfang von 1.751,5 ÖVE:



## STADT WARENDORF

### BEBAUUNGSPLAN NR. 2.44

#### „Nördlich Kardinal-von-Galen-Straße“

vom 28.09.2017

**Gemarkung Warendorf, Flur 16**

Maßstab: 1:500

Der Bürgermeister im Auftrag

gez. Pesch  
Lfd. Städt. Baudirektor

**Übersichtskarte: 1:10.000**

Planformat: 125 cm x 90 cm

0 25 50 m

Der Bürgermeister im Auftrag

gez. Pesch  
Lfd. Städt. Baudirektor

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:  
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung  
 Tschann Schöten  
 Berliner Straße 38, 33378 Breda Wiedenbrück  
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax 05242 / 55 09-29

Gezeichnet: Pr  
 Bearbeitet: Sc, Le