

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf [§ 9 (1) Nr. 1 und 5 BauGB]			
	Gemeinbedarfsfläche für schulische Zwecke		Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke: Wohnheim für Menschen mit geistiger Behinderung und sozialen Zwecken dienende Büronutzung
2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]			
FH13,8	maximale Firsthöhe in Metern über Straßenniveau	III	maximale Anzahl der Vollgeschosse
TH10,6	maximale Traufhöhe in Metern über Straßenniveau	0,4	maximale Grundflächenzahl
GH12,9	maximale Gebäudehöhe in Metern über Straßenniveau	1,2	maximale Geschößflächenzahl
OKA10	maximale Oberkante Attika in Metern über Straßenniveau		
3. überbaubare Grundstücksfläche Bauweise [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]			
	Baugrenze	0	offene Bauweise
4. Anschlüsse an Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB]			
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt		Zufahrt aufs Grundstück
	Ausfahrt vom Grundstück		
5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]			
	Flächen für offene Stellplätze		
6. Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind [§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB]			
	Flächen, die mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Lebenshilfe Kreis Warendorf e.V. zu belasten sind		Flächen, die mit Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Warendorf und der WEV Warendorfer Energieversorgungs GmbH zu belasten sind

7. Pflanzfestsetzungen [§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB]	
	Anpflanzen von Bäumen
	Anpflanzen von Hecken (siehe Pflanzliste)
	Erhalt eines Baumes mit seiner Kronentraufe, gemäß textlichen Festsetzungen
	Anlage eines Pflanzbeetes

8. Lärmschutz [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]	
	Lärmpegelbereich IV, gemäß textlichen Festsetzungen
	Lärmpegelbereich III, gemäß textlichen Festsetzungen
	Lärmpegelbereich II, gemäß textlichen Festsetzungen

9. Sonstige Darstellungen und Kennzeichnungen [§ 9 (7) Nr. 21 BauGB u. § (4) BauNVO]	
	Änderungsbereich des Bebauungsplanes 2.08 / 4. Änderung
	Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2.08
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungszwecke
	Bemaßung in Metern

10. Festsetzungen gemäß Landesbauordnung [§ 89 BauO NRW]	
FD	Flachdach
SD	Satteldach
20° - 30°	Dachneigung von 20° bis 30° Grad
	Hauptgebäuderichtung / Firstrichtung

11. Bestandsdarstellungen ohne Festsetzungscharakter	
	Hauptgebäude / Wohnen mit Hausnummer
	Flurstücke mit Flurstücksnummer, Flurstücksmesspunkten und Flurstücksgrenzen
	Haupt- / Nebengebäude Gemeinbedarfseinrichtung
	Nebengebäude / mit lfd. Nummer
	Flurbezeichnung

12. Pflanzliste als Hinweise		
Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Gehölze (nicht abschließend)		
Bäume	Straucher	
Sieleiche Vogelkirsche Feldahorn Hainbuche	Quercus robur Prunus avium Acer campestre Carpinus betulus	Wildrose Eingriffeliger Weißdorn Zweigriffeliger Weißdorn Blutroter Hardrögel Pflaflentut Gewöhnlicher Schneeball Faulbaum
	Rosa Canina Crataegus monogyna Crataegus lavigata Cornus sanguinea Euonymus europae Viburnum opulus Frangula alnus	

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung / Flächen für den Gemeinbedarf [§ 9 (1) Nr. 1 und 5 BauGB]
Die Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dient der Errichtung eines Wohnheimes für Menschen mit geistiger Behinderung sowie der Realisierung von sozialen Zwecken dienenden Büronutzungen.
- Maß der baulichen Nutzung, Bezug Höhenfestsetzungen [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
Die First-, Trauf-, Gebäude- und Attikahöhen gemäß §16 BauNVO in Metern bemessen sich in Bezug auf die Höhenlage der vor dem Baugrundstück gelegenen Freckenhorster Straße. Die Höhenlage der Straße wird durch die Höhe der Fahrbahnmittlinie mittig vor dem Baugrundstück definiert. Die Attikahöhe gilt bei Flachdächern mit Attika, die Gebäudehöhe bei flachen Dächern ohne Attika.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze [§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB]
Zwischen der vorderen Bauflucht des Heimgeländes und der Freckenhorster Straße ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden mit Ausnahme von Wegen, Zufahrten, Einfriedungen sowie der Möblierung von Außenanlagen nicht zulässig. Darüberhinaus ist außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Stellplätze die Einrichtung von Garagen sowie überdachten und offenen Stellplätzen nicht zulässig.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen [§ 9 (1) Nr. 25 a) und b) BauGB]
(1) Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sind Laubbaumsorten als Hochstamm (Stammumfang 16-18 cm) mit artentypisch säulenförmigen Wuchs der 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist ein gleichartiger Ersatz durch Bäume 2. Ordnung vorzunehmen.
(2) Entlang der Freckenhorster Straße sind standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle eines Abgangs ist ein gleichartiger Ersatz vorzunehmen.
(3) Die als erhaltungswert festgesetzten Bäume sind im Falle ihres Abgangs jeweils durch einen Laubbaum gleicher Art zu ersetzen.
(4) Rückschnittmaßnahmen sind an den als erhaltungswert festgesetzten Laubbäumen mit ihren z.T. ausladenden Baumkronen aufgrund von Verschattung, Laub- und Fruchtfall, Abschirmung von Rundfunkwellen oder ähnlichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen weder zulässig, noch wird hierdurch ein Anspruch auf Kronenrückschnitt begründet.
- Schallschutz [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]
Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag bzw. 45 dB(A) in der Nacht werden in großen Teilbereichen des Plangebietes überschritten. Es werden im Süden, am Rand des Plangebietes maximal rd.69/61 dB(A) erreicht. Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereiche basierend auf der DIN 4109-Schallschutz im Hochbau einzustufen.

Lärmpegelbereiche (LPB)	Alle Fassaden	alle Stockwerke	Lärmpegelbereiche		
		alle Stockwerke	LPB IV	LPB III	LPB II

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes in allen Teilbereichen (1 bis 3) bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.
Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Außenwohnbereiche (z. B. Terrassen, Balkone und Loggien) sind auf der Gebäudewand- und -nordostseite zulässig. Dies gilt unter der Voraussetzung, dass ein dem in den Lärmkarten dargestellten Gebäude in der Größe vergleichbares Gebäude (mit einer mittleren Höhe von 10,00 m über Gelände) in einem Stück realisiert wird. Die Außenwohnbereiche dürfen dabei nicht näher als 25 m an der Grundstücksgrenze zur Freckenhorster Straße liegen.

- Sonstige Festsetzungen [§ 9 (1) Nr. 13 BauGB]
Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straße zu verlegen. Die festgesetzten Leitungstrassen für die Versorgungsinfrastruktur sind von neuen Pflanzbeeten sowie neuen Baumstandorten freizuhalten. Ausnahmeweise sind Pflanzungen am Rande der Trassen zulässig, wenn besondere Schutzmaßnahmen im Sinne des DVGW (Dt. Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) Arbeitsblattes G459/I (Gas-Hausanschlüsse) sowie des DVGW Merkblattes W404 (Wasseranschlüsse) (Wasseranschlüsse) in Absprache mit der Stadtwerke Warendorf GmbH / WEV Warendorfer Energieversorgung GmbH vorgenommen werden.

- Gestalterische Festsetzungen [§ 89 BauO NRW 2018]
Entlang der Freckenhorster Straße ist als Einfriedung eine Hecke aus heimischen standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände zulässig. Hinter dieser Hecke sind grundstückseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 betragen muss. Zwischen der vorderen Bauflucht des Heimgeländes und der Freckenhorster Straße sind die nicht für Stellplätze, Zufahrten und Zugänge genutzten Flächen gärtnerisch zu gestalten.

Allgemeine Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW 2018. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW 2018 und können entsprechend geahndet werden.

Hinweise

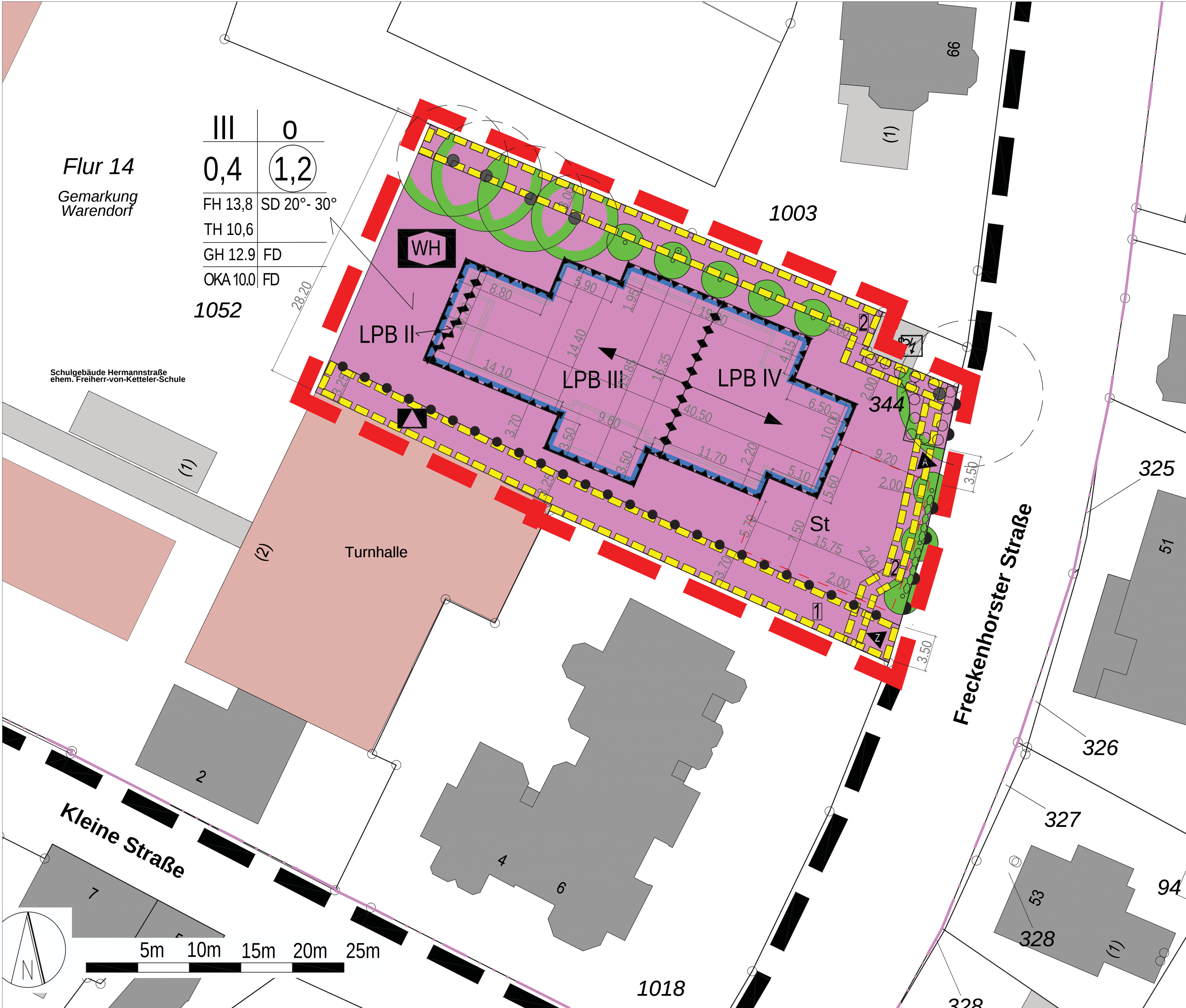
- Denkmalpflege/ Archäologie
Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und der LWL-Museum für Naturkunde, Refarar Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche / paläontologische Bodendenkmale aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Kampfmittel
Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verlärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Artenschutzbelange / Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen
Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf Vögel sind bauvorbereitende Maßnahmen, insbesondere Gehölzfällungen und Räumung von Baufeldern, außerhalb der Brutzeit (= 15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Auf der grundlegenden Regelung des BNatSchG zu Gehölzschnitt und Baumfällungen grundsätzlich nur ausserhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September sowie die im BNatSchG enthaltenen Ausnahmeregelungen wird ergänzend hingewiesen.
- Versorgungsleitungen
Zur konkreten Verortung von Versorgungsleitungen im Falle von Pflanz- oder Baumaßnahmen in deren Umfeld sind mind. 5 Tage vor Baubeginn bei der Stadtwerke Warendorf GmbH / WEV Warendorfer Energieversorgung GmbH nach Vorhandensein und Lage von Versorgungsanlagen im Bereich ihrer Arbeitsgebiete zu erkundigen. Planunterlagen sind rechtzeitig auf der Internetseite der Stadtwerke Warendorf GmbH - Planauskunft zu beantragen.
- Boden
Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Warendorf liegen für das Grundstück keine Informationen vor, die als Anhaltspunkte für mögliche schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten einzustufen sind. Das Grundstück ist daher weder im Verzeichnis über Altlagierungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen noch dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst. Um die Gründung sicherzustellen und eine Gefährdung des Bauvorhabens durch Grundwasser auszuschließen wird bei einer Gründung ohne Keller vorgeschlagen, bis 1,50 m des aufzufüllenden Bodens auszuheben und mit verdichtetem Sandboden der Bodenklasse SI (intermetrierend gestufte Sand-Kies-Gemische) bzw. SW (weitgestufte Sand-Kies-Gemische) nach DIN 18196 aufzufüllen und eine Abdichtung nach DIN 18195 Teil 4 vorzunehmen. Desweiteren wird empfohlen, einen Boden austausch für das Schlacke- und Haldenmaterial im Bereich der geplanten Freiflächen und Grünanlagen vorzunehmen.
- Schallschutz
Das Plangebiet wird von einer vorhandenen Verkehrsweg (Freckenhorster Straße) beeinflusst. Von dem genannten Verkehrsweg gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Baustraßenträger der Verkehrsanlage keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
Im Baugenehmigungsverfahren können Abweichungen von den obigen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen oder andere technische Lösungen einen ausreichenden Schallschutz erbringen.
- DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereitgestellt.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in Kraft getreten am 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten 10.04.2019
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April 2019.

Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 14.12.2014 gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist am 16.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Warendorf, den 21.11.2019 Der Bürgermeister gez. Pesch im Auftrag Pesch Leitender Städtischer Baudirektor
Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 09.05.2019 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachbehörden gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen. Warendorf, den 21.11.2019 Der Bürgermeister gez. Pesch im Auftrag Pesch Leitender Städtischer Baudirektor
Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis 26.06.2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich auslegen. Die Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden gemäß § 4 (2) BauGB durchgeführt. Warendorf, den 21.11.2019 Der Bürgermeister gez. Pesch im Auftrag Pesch Leitender Städtischer Baudirektor
Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 05.09.2019 beschlossen, den Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Fachbehörden erneut einzuholen. Warendorf, den 21.11.2019 Der Bürgermeister gez. Pesch im Auftrag Pesch Leitender Städtischer Baudirektor
Der Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung hat gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom 23.09.2019 bis 07.10.2019 einschließlich erneut auslegen. Die Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden erneut durchgeführt. Warendorf, den 21.11.2019 Der Bürgermeister gez. Pesch im Auftrag Pesch Leitender Städtischer Baudirektor
Der Rat der Stadt hat am 20.11.2019 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 89 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 22.11.2019 gez. Thormann Dr. Martin Thormann - Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am 20.11.2019 überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten. Warendorf, den 22.11.2019 In Vertretung gez. Thormann Dr. Martin Thormann - Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 29.11.2019 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 6. Änderung vom 22.09.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB ab dem 29.11.2019 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 (6) GO NRW wurde hingewiesen. Warendorf, den 29.11.2019 Der Bürgermeister gez. Pesch im Auftrag Pesch Leitender Städtischer Baudirektor
Die Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier dxF-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd. Nummer 28/ 2018



WARENDORF
DIE @STADT

Bebauungsplan Nr. 2.08 / 4. Änderung

"Zwischen Freckenhorster Straße und Kleine Straße"

Satzungsfassung

Stadt Warendorf Dezernat III Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung	Planungsbüro g8 GbR Büro für umweltgerechte Raum- und Stadtplanung Dipl. Ing. Wolfgang Würstlin	Scheffelsstraße 6 44147 Dortmund Tel.: 0231-818691 info@g8-dortmund.de www.g8-dortmund.de	
---	---	---	--

Maßstab:	1 : 250
Datum:	08.11.2019