



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

WA Wohngebiet (siehe textl. Festsetzungen Nr. 1, 2)

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

WA Einzelhäuser 4 WO / WA 2 WO Doppelhäuser 2 WO

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

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4 Grundflächenzahl
0,8 Geschossflächenzahl
FH=9,50m max. Firsthöhe z.B. 9,50m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)
TH max. =4,50m maximale Traufhöhe (siehe textl. Festsetzung Nr. 3)

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

Baugrenze überbaubare Fläche
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSPFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsflächen

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch G=Gas

MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Begünstigte: Versorgungsträger

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage

SCHALLSCHUTZ
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Kenzeichnung der Flächen zur Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Größe des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich zusätzlich einbezogener Grundstücksflächen
Bereich zusätzlich einbezogener Grundstücksflächen "berichtigt lt. Ratsbeschluss vom 11.12.2003"
Größe unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

F+R Fuß- und Radweg
Müllbehälter-Sammelstelle für Anlieger der Stichstraße
vorhandene Baumstandorte
vorhandene Wohngebäude
vorhandene Nebengebäude
Flurstücksgrenze
mögliche Grundstücksabgrenzung
Flurstücksnummer
vorhandener Regenwasserkanal
vorhandener Schmutzwasserkanal

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

1. In den WA1-Gebieten sind Nutzungen i.S.v. § 4(2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

2. In sämtlichen WA-Gebieten sind Ausnahmen gemäß § 4(3) BauNVO nicht zulässig:
- Betriebe des Beherbergungswesens
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

3. Die maximale Firsthöhe beträgt in den WA1-Gebieten 9,50 m, in den WA2-Gebieten 11,50 m über Oberkante Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstücks. Die Traufhöhe mit 4,50m wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.

4. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche und im seitlichen 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.

5. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über Geschosszahl und Gebäudehöhe eingeschränkt wird.

6. Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzen Flächen bzw. Grünflächen sind mit mindestens 50 % bodenständigen Stäuchern und Bäumen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Als bodenständige Gehölzarten gelten Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Hartnigel, Stieleiche, Feldahorn, Hainbuche, Esche und Pfaffenhütchen.

7. 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.

8. Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude im gekennzeichneten Bereich I sind Ausbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den der Westkirchener Straße zugewandten Seiten in den Lärmpegelbereich IV (erf. R_w <= 40/35 dB; Wohnräume/Bürosräume) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzusetzen. Für die um mindestens 90° von der Westkirchener Straße abgewandten Seiten gilt der Lärmpegelbereich III (erf. R_w <= 35/30 dB; Wohnräume/Bürosräume).

Im gekennzeichneten Bereich II sind Ausbauten von Gebäuden oder Gebäudeteilen in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den der Westkirchener Straße zugewandten Seiten in den Lärmpegelbereich III (erf. R_w <= 35/30 dB; Wohnräume/Bürosräume) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzusetzen. Für die um mindestens 90° von der Westkirchener Straße abgewandten Seiten gilt der Lärmpegelbereich II (erf. R_w <= 30 dB; Wohnräume/Bürosräume).

Um für die Schlafräume notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über ein von der Lärmquelle Westkirchener Straße abgewandtes Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffverzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- und anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

Allgemeiner Hinweis:
Zur Minderung von Lärmeinwirkungen sind Ausenwobereiche (Garten, Terrassen, Balkone usw.) möglichst so anzuordnen, dass eine Abschirmung gegenüber der massgeblichen Lärmquelle durch Gebäude eintritt. Alternativ wird geeigneter aktiver Lärmschutz (z.B. Verglasung von Balkonen) am Ausenwobereich selbst empfohlen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Die Entwässerung im Ortsteil Freckenhorst der Stadt Warendorf erfolgt nach dem im Mai 1988 datierten Planentwurf, aufgestellt vom Ingenieurbüro Pruss-Kissner, Lipptadt.
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.

Gemäß § 51 a LWG ist das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Hiervon ausgenommen sind schmale Gartenwege und kleine Terrassenflächen, soweit ausreichend großflächige Versickerungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken selbst zur Verfügung stehen.

Die Speicherung und Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen u.a. (siehe textliche Hinweise Nr. 4) wie auch das Recht zur Entnahme von Brauchwasser bleibt davon unberührt.
Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Absenkung des Grundwasserspiegels, z.B. Kellerdrainagen, sind nicht zulässig.

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 Feuerlöscherdruck 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 Löschwasserete etc. sichergestellt werden.
Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von 150 m untereinander in der Straßennähe zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.

4. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17(2) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasserzuleitungen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/Regenwasser) sind bei dem Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nichttrinkwasserzapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 ist zu beachten.
Nach § 13(3) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt benutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

6. Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen u.a.) ist zu berücksichtigen (ggf. 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 Verfallungen in der natürlichen Bodenschichten) 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.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauNVO

1. Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu 40 % der Gebäudehöhe zulässig. Zu den Ortsgärten ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten. Dachgauben oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig.
Bei Doppelhäusern deren Haushälften < 6m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 50 % der Gebäudehöhe je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 35 Abs. 4 BauNVO 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 vertraglicher 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.

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB ist gem. § 12 Abs. 2 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 13.12.2002 eingeleitet worden.

Der Einleitungsbeschuß ist am 30.05.2003 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 30.05.2003

Der Bürgermeister 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 08.10.2003 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 08.10.2003

Der Bürgermeister im Auftrag

Städt. Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2003 bis 19.11.2003 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausliegen.

Warendorf, den 19.11.2003

Der Bürgermeister im Auftrag

Städt. Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauN NW. (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GONW wurde verwiesen.

Warendorf, den 11.12.2003

Bürgermeister

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab 30.01.2004 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Satzungsbeschluß des Rates vom 11.12.2003 sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 30.01.2004 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GONW wurde verwiesen.

Warendorf, den 30.01.2004

Der Bürgermeister 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/SGW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.

2. §§ 1 - 4 und 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung.

3. BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch in der zur Zeit gültigen Fassung.

4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung 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)

STADT WARENDORF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3.26 für das Gebiet „Westlich der Westkirchener Straße, zwischen Kleistraße und Dr.-Sandforth-Straße“

Entwurf
~~Vorhabenräger:~~

GF1
Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wilhelmsplatz 8
48231 Warendorf

DEZ. III/SG 61
Städtebau und Umwelt

Gezeichnet:
Spithöver und Jungemann
Öffentl. best. Verm.-Ing.
August-Wessing-Damm 18
48231 Warendorf
Stand: 06.10.2003

Maßstab 1:500

Dezernatsleiter: Sachgebietsleiter: