

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - 0,4 Grundflächenzahl
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z.B. GH 5,50 m Maximale Gebäudehöhe in Metern
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
 - o Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - Na St Ga Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
 - 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Sonstige Planzeichen**
 - Lärmpegelbereiche (z.B. LPB V)
 - Beurteilungspegel in der Nacht = 45 dB(A)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Maßzahl (in m)
 - vorhandene Bebauung
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - 176 Flurstücksnummer, Flur 19 Flurbezeichnung
 - Flurgrenze
- Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO NRW)**
 - DN 25-50° Dachneigung
 - FD Flachdach
 - SD Satteldach
 - ZD Zeltdach
- Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)**
 - D Einzelanlage (Denkmalnummer: 437 "Wasserturm")

B. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA1 - WA3 sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:

 - Wohngebäude,
 - Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO ist folgende Nutzung nach § 4 (3) BauNVO allgemein zulässig:

 - Anlagen für Verwaltung.

Gemäß § 4 (3) BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO unzulässig:

 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Als Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach gilt der obere Dachabschluss / Attika. Als Traufhöhe bei Gebäuden mit Sattel- und Zeltdächern gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe bei Gebäuden mit Sattel- und Zeltdächern gilt der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der Oberkante der Freckenhorster Straße an dem jeweils zu erschießenden Baugrundstück heranzuziehen.
- Abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA2 beträgt die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von § 6 (5) BauO NRW 0,2 H.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Innerhalb des WA1 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig. Innerhalb des WA3 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen innerhalb der 3,00 m breiten nicht überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straßenbegrenzungslinie der Freckenhorster Straße unzulässig.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In WA1 und WA 3 ist die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je Einzelhaus sowie Doppelhaushälfte auf zwei Wohneinheiten festgesetzt.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Aufenthalt und Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 61 – 65 dB(A)
 Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 66 – 70 dB(A)
 Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 71 – 75 dB(A)

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den lärmbelasteten Bereichen über 45 dB(A) in der Nacht (nordwestlich der gekennzeichneten Linie des Beurteilungspegels von 45 dB(A) nachts) sind schalgedämmte Lüftungen vorzusehen. Eine schalgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitung der Orientierungswerte, gemäß DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau-, aufweisen oder eine Baukörperabschirmung und Grundrissanordnung eine entsprechende Pegelminderung bewirkt.

Bei der Errichtung neuer Wohngebäude sowie bei Umbauten und / oder Nutzungsänderungen sind Terrassen und Balkone auf der von der Freckenhorster Straße abgewandten Seite zu errichten. Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht in Gänze möglich sein, ist über architektonische Maßnahmen eine Einhaltung von Beurteilungspegeln von 59 dB(A) tagsüber sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen für einen weiteren Außenwohnbereich die Einhaltung des vorgenannten Beurteilungspegels gesichert ist.

C. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- Dachform und Dachneigung**

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 ist ausschließlich das Flachdach zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Hauptbaukörper mit Sattel- oder Zeltdächern mit einer Dachneigung von mindestens 25° bis maximal 50° zu errichten. Für untergeordnete Bauteile, eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen kann im WA3 abweichend hiervon auch das Flachdach zur Anwendung kommen.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in ihrer Summe 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Zwerchgiebel und Dachvorbauten, die die Traufhöhe durchbrechen, dürfen 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Ortsgang / Grat einhalten.
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern und Hausgruppen**

Doppelhäuser und Hausgruppen sind hinsichtlich der Gebäudehöhen sowie der Gestaltung der Außenwände und der Dächer hinsichtlich der Materialwahl, Farbgestaltung und der Dachneigung aufeinander abgestimmt zu gestalten.
- Vorgartengestaltung**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den zugewandten Baugrenzen sind als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Hiervon ausgenommen bleiben die für Grundstückszufahrten erforderlichen Flächen.
- Gestaltung von Einfriedungen**

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten und den vorherrschenden Bodenverhältnissen entsprechenden Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstückseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,50 m betragen.
- Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

D. Hinweise

- Archäologie / Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelgefunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist gemäß §§15 und 16 DSchG der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens eine Woche nach deren Absendung.
- Abfallentsorgung**

Die Abholung des anfallenden Hausmülls erfolgt durch das Abfuhrunternehmen der Stadt Warendorf.
- Kampfmittel**

Vor Beginn der Bautätigkeiten / Bodenbewegungen in dem gekennzeichneten Bereich ist eine Sondierung der Flächen durchzuführen. Für das gesamte Plangebiet gilt darüber hinaus: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht 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.
- Artenschutz**

Die Bestimmungen der Artenschutzprüfung sind zu beachten (siehe Begründung). Grundsätzlich ist die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf zu beachten.
- Alltasten**

Alltasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Alltast oder schädlicher Bodenveränderung 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.
- Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Gehölze (beispielhaft)**

Sträucher:			
Gewöhnlicher Schneeball <i>Viburnum opulus</i>	Ohrweide	Salix aurita	
Hasel <i>Corylus avellana</i>	Schlehe	Prunus spinosa	
Wildrose <i>Rosa canina</i>	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	
Kornelkirsche <i>Cornus mas</i>	Weißdorn	Crataegus monogyna	
		Crataegus laevigata	

Blutroter Hartiegel *Cornus sanguinea*
 Pfaffenhut *Euonymus europaeus*
 Faulbaum *Frangula alnus*
 - Liste nicht abschließend -

7. Versorgungsleitungen

Zur konkreten Verortung von Versorgungsleitungen im Falle von Pflanz- oder Baumaßnahmen in deren Umfeld ist 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.

8. Schallschutz

Das Plangebiet wird von einem vorhandenen Verkehrsweg (Freckenhorster Straße) beeinflusst. Von dem genannten Verkehrsverkehr gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber dem Bausträger 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.

9. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen

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.

10. Denkmal / Sichtachse

Aus denkmalrechtlichen Gründen ist die Sichtachse zwischen dem Wasserturm und der Freckenhorster Straße freizuhalten.

E. Nachrichtliche Übernahme

1. Denkmal
 Der Wasserturm ist unter der Denkmalnummer 437 in die Denkmalliste der Stadt Warendorf eingetragen.

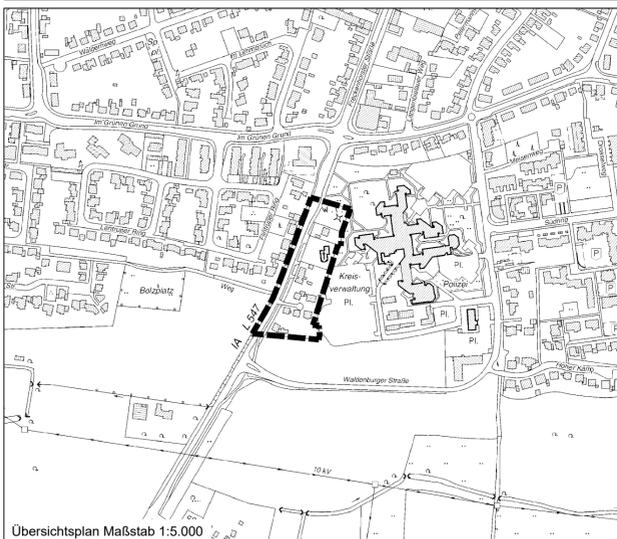
Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);
- Bauabstandsverordnung (BauABstV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Bauabstandsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);
- Planzeichenverordnung (PlanzV)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706);
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 08.03.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.	Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 03.07.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.07.2019 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.07.2019 bis 30.08.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.07.2019 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 07.11.2019 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 02.12.2019 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 09.12.2019 bis 23.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.12.2019 gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am ...30.01.2020... als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
Warendorf, den 03.02.2020 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Pesch Ltd. Städt. Baudirektor	Warendorf, den 03.02.2020 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Pesch Ltd. Städt. Baudirektor	Warendorf, den 04.02.2020 Bürgermeister gez. Linke	Warendorf, den 04.02.2020 Bürgermeister gez. Linke
Ausfertigung	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Planunterlage	
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am ...30.01.2020... überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 07.02.2020, ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 6. Änderungssatzung vom 22.09.2017 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zur Einsichtnahme Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 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. Geo Basisdaten: Katasteramt Warendorf lfd. Nr. 2019-00445	
Warendorf, den 04.02.2020 gez. Linke Bürgermeister	Warendorf, den 10.02.2020 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Pesch Ltd. Städt. Baudirektor		



Bebauungsplan Nr. 2.47 "Am ehemaligen Wasserturm, östlich der Freckenhorster Straße"



Stadt Warendorf Dezernat III Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung		
Maßstab:	1:1.000	
Datum:	17.10.2019	Drees & Huesmann Stadtplaner PlanGmbH Venlohstraße 97 D-33689 Bielefeld Tel +49 5205 72380 Fax +49 5205 22879 info@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de