

**A. Planzeichenerklärung**

- WR**  
2 Wo  
Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9(1) Nr. 6 BauGB), hier maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- GRZ 0,4**  
II  
THmax. .... m ü.NHN  
GHmax. .... m ü.NHN  
maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)  
Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO), in Meter über Normalhöhennull (NHN), Höhensystem DHHN 92:  
maximal zulässige Traufhöhe  
maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise; überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**  
Bauweise (§ 22 BauNVO):  
offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig  
abweichende Bauweise (halb offen), siehe textliche Festsetzung Nr. C.6  
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)  
= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich  
nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Hauptfirstrichtung und Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper  
Vorgartenbereich siehe textliche Festsetzung C.3.1 sowie D.2.1, D.2.2
- 4. Verkehrsflächen und Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**  
Straßenverkehrsfläche, öffentlich  
Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**  
Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach Lärmpegelbereichen, siehe textliche Festsetzung C.5  
Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkerhungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis V, siehe textliche Festsetzung C.5  
Abgrenzung der Teilflächen WR1, WR2 und WR3 mit unterschiedlichen Nutzungsmaßen und Gestaltungsvorgaben  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
- 6. Gestalterische Festsetzungen (BauO NRW i. V. m. § 9(4) BauGB)**  
Dachaufbau der Hauptbaukörper gemäß Planeintrag bzw. Nutzungsschablone, hier:  
- geneigtes Satteldach (SD) mit 40° bis 55° Dachneigung, siehe örtliche Bauvorschriften D.1.1  
- Flachdach (FD) mit 0° bis 5° Dachneigung, siehe örtliche Bauvorschriften D.1.1

**B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- Sichtfeld
- Maßangaben in Meter, z. B. 3,00 m
- Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Geländehöhen, Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92, Einmessung ObV1 Growe, Januar 2020)
- Flurgrenze

**C. Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)**

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. der BauNVO)**
  - 1.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):**  
Die **Traufhöhe** wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.  
Die **Gebäudehöhe** wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst / Attika)
  - 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§9(1) Nr. 2 BauGB)**  
Außerhalb der als Vorgartenbereich festgesetzten Flächen dürfen Terrassen, Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise einseitig um maximal drei Meter überschreiten.
  - 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9(1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §12, 14 BauNVO)**
    - 3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem vorderen Abstand von mindestens 5,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie und einem seitlichen Abstand von mindestens 1,00 Meter zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind zudem innerhalb der in der Plankarte als Vorgartenbereich gekennzeichneten Flächen unzulässig.
    - 3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
  - 4. Verkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 BauGB)**  
Je Baugrundstück sind Einfahrten in der Summe mit einer Breite von maximal 6,00 m zulässig.
  - 5. Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**  
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen  $R_{w,ges}$  sind in der Plankarte gekennzeichnet.  

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)
III	65
IV	70
V	75
  - 6. Abweichende Bauweise (§9(1) Nr. 2 BauGB)**  
Innerhalb der als WR3 festgesetzten Teilfläche sind Hauptgebäude an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen.

**D. Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9(4) BauGB - örtliche Bauvorschriften -**

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen**
  - 1.1 Zulässige **Dachform und Dachneigung** der Hauptbaukörper ergeben sich aus den Einträgen in der Plankarte. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen (einschließlich Flachdächern) zulässig.
  - 1.2 **Dachaufbauten** sind nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig. Vom Organg ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten (Bestimmung des Organgs: Schnittkante der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand). Die Summe der Breiten dieser Bauteile darf ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung der Dachfläche).
  - 1.3 Als **Dacheindeckung** sind glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, unzulässig.
  - 1.4 **Solaranlagen**  
Bei geeigneten Dächern ab 22°Dachneigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.  
Bei Flachdächern von Hauptbaukörpern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschreiten.
  - 1.5 **Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern**  
Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauden und Gebäudehöhe (Trauf-, First-, Gebäudehöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften**
  - 2.1 **Gestaltung der Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**  
Innerhalb der als Vorgartenbereich gekennzeichneten Flächen (siehe Plankarte) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,80 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.

Außerhalb der als Vorgartenbereich gekennzeichneten Flächen (siehe Plankarte) sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten 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.

**2.2 Vorgartengestaltung**  
Innerhalb der als Vorgartenbereich gekennzeichneten Flächen (siehe Plankarte) ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. mineralischen Schuttgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.

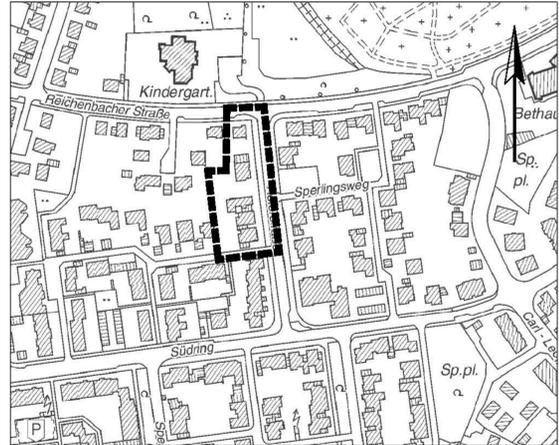
**3. Ausdrückliche Hinweise zu den Bauvorschriften:**  
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW.  
Zuwerdungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

**E. Hinweise**

- 1. Denkmalschutz / Archäologie**
  1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
  2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfabungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
  3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- 2. Altlasten**  
Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand 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.
- 3. Kampfmittel**  
Kampfmittelreste können nie völlig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Sorgfalt auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfabungen hin oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder die Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.
- 4. Ver- und Entsorgungsleitungen**  
Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
- 5. Ökologische Belange und Artenschutz**  
Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.  
Sofern vorhandene Gehölze beschnitten bzw. entfernt werden sollten, sind die rechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Demnach ist es u. a. verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen. Bei der Beseitigung von Bäumen auf gärtnerisch genutzten Flächen liegt es in der Verantwortung des Eigentümers, nicht gegen die Verbotstatbestände des BNatSchG zu verstoßen.
- 6. 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 bereit gestellt.



**Bebauungsplan Nr. 2.49**  
„Adlerstraße“



**Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**  
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 19.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss ist am 18.10.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.  
Warendorf, den .....01.09.2020.....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
\_\_\_\_\_gez. Pesch  
Ltd. Städt. Baudirektor

**Öffentliche Auslegung gemäß § 13a i. V. m. §§ 3 (2), 4 (2) BauGB**  
Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 27.05.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 05.06.2020 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 (2) BauGB vom 15.06.2020 bis 19.07.2020 öffentlich ausliegen.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.06.2020 gemäß § 13a i. V. m. § 4 (2) BauGB beteiligt.  
Warendorf, den .....01.09.2020.....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
\_\_\_\_\_gez. Pesch  
Ltd. Städt. Baudirektor

**Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**  
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am .....27.08.2020..... als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.  
Nach der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Warendorf, den .....02.09.2020.....  
Bürgermeister

**Ausfertigung**  
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am .....27.08.2020..... überein.  
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.  
Warendorf, den .....02.09.2020.....  
\_\_\_\_\_gez. Linke  
Bürgermeister

**Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am .....18.09.2020..... ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 6. Änderungsatzung vom 22.09.2017 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird.  
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.  
Warendorf, den .....22.09.2020.....  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag  
\_\_\_\_\_gez. Pesch  
Ltd. Städt. Baudirektor

**Planunterlagen**  
Die Planunterlagen entsprechen 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.  
Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf  
Auftragsnummer: 2019-04174

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist;  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);  
Planzeichenvverordnung (PlanZV) 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. 1057);  
Landesbauordnung (BauO NRW 2019) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);  
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 304a);  
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741)  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

**Stadt Warendorf Dezernat III**  
Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung  
Maßstab: 1:500  
Datum: 03.08.2020  
Entwurfsverfasser:  
Stadtplanung und Kommunalberatung  
Tschammann Lon Stadtplanner PartGmbH  
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück  
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29