Verfahrensvermerke

Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 04.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 12.02.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 22.02.2021 bis 23.03.2021 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.02.2021 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Warendorf, den ……11.05.2021……..

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…06.05.2021… als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den ……11.05.2021……..

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Pesch

Ltd. Städt. Baudirektor als Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

Ausfertigung

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am ……06.05.2021…….. überein.
Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Warendorf, den ……11.05.2021……..

Der Bürgermeister
In Vertretung

gez. Pesch

Ltd. Städt. Baudirektor als Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am……21.05.2021……… ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 7. Änderungssatzung vom 16.11.2020 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 ……27.05.2021……..

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch

Ltd. Städt. Baudirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G v. 04.05.2017 geändert.

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.Nr. 59/2015

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)

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

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1.27 „Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“, sofern nicht anders beschrieben.

2. Dachform und Dachneigung

Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus den Einträgen in der Plankarte. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen sowie Flachdächer zulässig.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen vom Ortgang 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 Ortgangs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

4. Dacheindeckung für geneigte Dächer

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer der Hauptbaukörper sind nur Betondachsteine und Tonziegel in roten, rotbraunen oder braunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig. Glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind generell unzulässig. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig. Glasdächer sind nur für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen zulässig.

5. Gestalterische Einheit von Doppel- und Reihenhäusern

Bei Doppel- und Reihenhäusern sind Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Dachaufbauten und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

6. Gestaltung der Einfriedungen

In Vorgärten sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

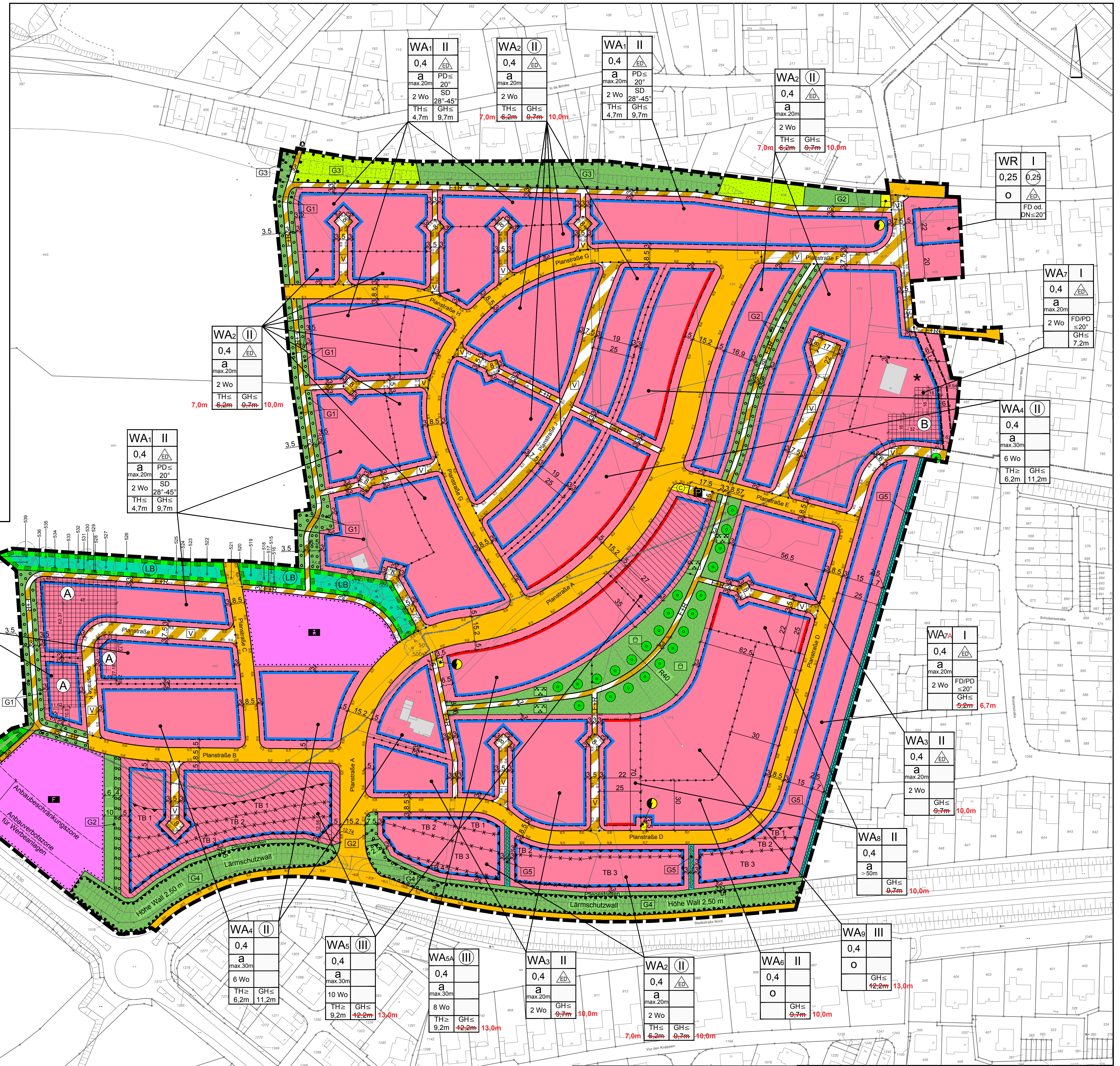
Als Vorgarten wird definiert:

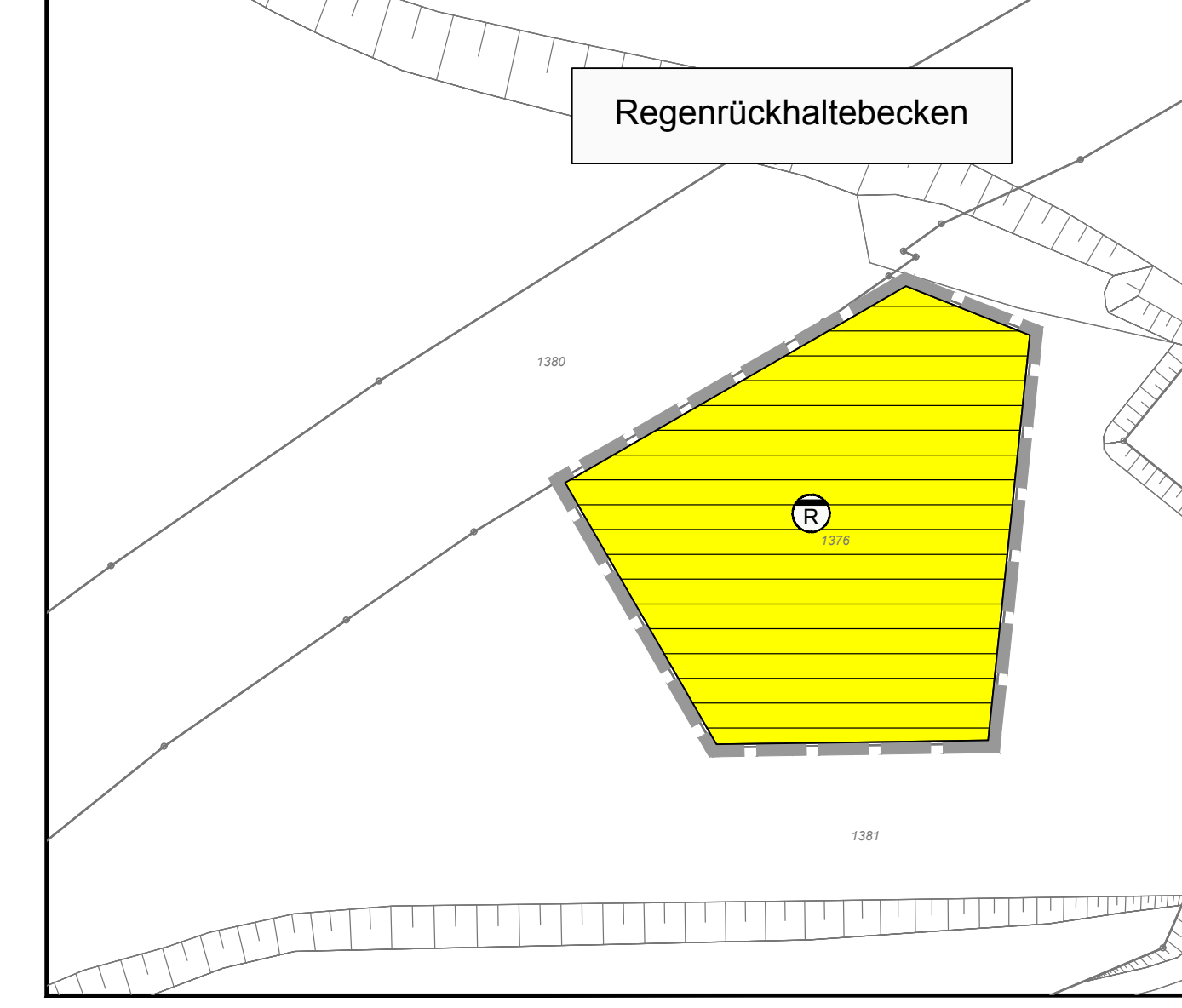
Vorderer Grundstücksbereich zwischen der zur jeweiligen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und Gebäude (Hauptnutzung), hierzu gehört auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks hin zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zur hinteren Gebäudekante (s. Skizze Vorgarten).

Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze, die an öffentliche Verkehrs- und/oder Grünflächen angrenzen, sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

7. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwiederhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.





Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

22	Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
▨	Bestandsgebäude
169	Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummer
	Böschung/Wall
10 KV	10kV-Leitung
513	Vorhandene Laubbäume (Einmessung ÖbVI Spitthöver/Jungemann)
ϟ	Elektrizität
VG	**Definition Vorgarten (VG):** Vorderer Grundstücksbereich zwischen der zur jeweiligen Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche und Gebäude (Hauptnutzung), hierzu gehört auch der jeweils verlängerte Streifen bis zur Grundstücks-/Nachbargrenze sowie der Seitenstreifen eines Eckgrundstücks hin zur öffentlichen Verkehrsfläche bis zur hinteren Gebäudekante.

Planunterlage:	Bezeichnung:	Stand:
Vorläufige Unterlage		
Planunterlage Katasteramt		
Planunterlage ÖBV	180514_Umring_gesamt.DWG	14.05.2018

13. Sonstige Planzeichen

▨	Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets WA5, auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB)
L	mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
A B	(Siehe Textliche Festsetzung Nr. 9.2) i. V. m. dem Allgemeinen Wohngebiet
TB	Teilbereiche unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
-x-x-x-x-	Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche
-•-•-•-•-	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
55,85	Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
*	Siehe Textliche Festsetzung Nr. 5
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1.	**Art der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 1-4 BauNVO
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet (Teilflächen WA1-WA9 siehe Textliche Festsetzung 1.2)
2.	**Maß der baulichen Nutzung** gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 18, 19, 20 BauNVO
0,4	Grundflächenzahl
(0,25)	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
6 Wo	Zahl der Wohneinheiten als Höchstmaß
TH≥4,5m GH≤9,5m	Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß — TH= Traufhöhe, GH= Gebäudehöhe
3.	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 22, 23 BauNVO
o	Offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
a	Abweichende Bauweise (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3)
	Baulinie
	Baugrenze
	überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
4.	**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Zweckbestimmung: Kindertagesstätte
F	Zweckbestimmung: Feuerwehr
5.	**Verkehrsflächen** gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
🟧	Öffentliche Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
P	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
F+R	Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
6.	**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB
🟨	Flächen für Versorgungsanlagen
Ⓒ	Zweckbestimmung: Containeraufstellplatz
	Zweckbestimmung: Ortsnetzstation
7.	**Grünflächen** gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
	Private Grünfläche
🟩	Öffentliche Grünfläche
G1	Zweckbestimmung: Siedlungsrand
G2	Zweckbestimmung: Durchgrünung
G3	Zweckbestimmung: Begrünte Geländekante
G4	Zweckbestimmung: Lärmschutzwall
G5	Zweckbestimmung: Notwassertrasse
	Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
	Zweckbestimmung: Parkanlage
8.	**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
9.	**Flächen für die Landwirtschaft und Wald** gem. § 9 (1) Nr. 18b BauGB
	Flächen für Wald
10.	**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen oder Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** gem. § 9 (1) Nr. 20, 25a, 25b BauGB
○	anzupflanzender Baum
●	zu erhaltender Baum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts gem. § 29 BNatSchG
LB	Zweckbestimmung: Geschützter Landschaftsbestandteil
11.	**Örtliche Bauvorschriften** gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW
FD	Flachdach
PD	Pultdach
SD	Satteldach
≤20°	Dachneigung als Höchstmaß
12.	**Nachrichtliche Übernahme**
— — — — —	Anbauverbotszone für Werbeanlagen (20m) (gem. § 28 (1) StrWG NRW)
— — — — —	Anbaubeschränkungszone (40m) (gem. § 25 (1) Nr. 1 StrWG NRW)
R	Regenrückhaltebecken
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches nachrichtliche Übernahme Regenrückhaltebecken

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-4, 13a BauNVO)

1.1. Reines Wohngebiet

Im Reinen Wohngebiet (WR) ist gemäß § 19 (4) S. 3 BauNVO eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl bis zu 100 % zulässig.

1.2. Allgemeines Wohngebiet

1.2.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 (6) S. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (9) BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO in Form von Ferienwohnungen gem. § 13 a BauNVO ebenso nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m § 16 (2) BauNVO werden in Bezug auf die Gebäudehöhen folgende Festsetzungen getroffen:

2.1. Die **Höhenlage der Straßenverkehrsfläche** ist zwischen den gemäß Plankarte festgesetzten Höhenpunkten linear zu entwickeln. Diese Höhenlage bildet gleichzeitig die Anschlusshöhe der Baugrundstücke an die Straßenverkehrsfläche.

2.2. Für die **Höhe baulicher Anlagen** ist als Bezugspunkt die mittlere Höhe der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks gemäß festgesetzter Höhenlage nach textlicher Festsetzung 2.1 zu ermitteln.

2.3. Die **Höhenlage des Gebäudesockels** (Oberkante Rohbau Erdgeschossfußboden) muss mindestens 0,2 m über dem Bezugspunkt nach textlicher Festsetzung 2.2 liegen.

2.4. Die **Traufhöhe** bezeichnet die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut. Bei Pultdächern ist die untere Traufhöhe maßgeblich. Die Festsetzung bezieht sich nicht auf Flachdächer.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Grundsätzlich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

3.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 7 gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise wie folgt: Es sind für Einzelgebäude Gebäudelängen von maximal 20,0 m zulässig. Die Gebäudelänge von Doppelhaushälften wird jeweils auf maximal 10,0 m beschränkt.

3.3. Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5 und WA 5A gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise wie folgt: Für Einzelgebäude sind Gebäudelängen bis maximal 30,0 m zulässig.

3.4. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 8 gilt gemäß § 22 (4) BauNVO die abweichende Bauweise wie folgt: Es sind Gebäudelängen > 50 m zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12, 14, 23 BauNVO)

4.1. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand unter Beachtung der Festsetzung 4.2 zulässig.

4.2. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind mit einem vorderen Abstand von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und einem seitlichen Abstand von mindestens 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

4.3. Pro Grundstück sind Einfahrten in der Summe von maximal 6,0 m Breite zulässig.

4.4. Nebengebäude sind nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 31 (1) BauGB sind in dem mit * gekennzeichneten Baufeld innerhalb des Bestandsgebäudes ausnahmsweise bis zu 6 Wohnungen zulässig. Bei Abriss des Bestandgebäudes gelten die Festsetzungen des WA 7.

6. Flächen für die soziale Wohnraumförderung (§ 9 (1) Nr. 7 BauGB)

In den gekennzeichneten Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

7. Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

7.1. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. „Kinderspielplatz“ ist beiderseits des Weges eine Allee anzulegen. Es sind Bäume 1. Ordnung z.B. Stieleiche, Traubeneiche, Winterlinde, in einem Abstand von ca. 12 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein qualitativer und quantitativer Ersatz zu leisten.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V.m. Nr. 25a BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen **G 1** mit der Zweckbestimmung „Siedlungsrand“, Teilbereiche der öffentlichen Grünflächen **G 2** mit der Zweckbestimmung „Durchgrünung“ sowie **G 4** mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind mit standortgerechten und heimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzung erfolgt einreihig, ab 4 m Breite zweireihig und ab 6 m Breite der Grünfläche 3-reihig. Der Reihenabstand und der Abstand zwischen den Pflanzen beträgt jeweils 1,0 m, die Pflanzung ist auf Lücke zu setzen (Vorschläge Arten siehe Hinweis Nr. 10) .

7.2. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflazungen

In der gemäß § 9 (1) Nr. 15 i. V. m. Nr. 25b BauGB festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche **G 3** mit der Zweckbestimmung „Begrünte Geländekante“ sowie in der öffentlichen Grünfläche **G4** mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall“ sind die vorhandenen Gehölze und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten. Alle Maßnahmen, die zu einem Abgang der Gehölze führen, sind unzulässig. Abgängige Gehölze sind artgleich nachzupflanzen.

Der festgesetzte Einzelbaum im Osten des Plangebietes ist zu erhalten. Bei Abgang ist zum Erhalt der markanten Siedlungseingangssituation eine Stiel- oder Traubeneiche in einer hohen Pflanzqualität (Hochstamm, aus extra weitem Stand, Stammumfang 16-18 cm) nachzupflanzen.

8. Geh- Fahr und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die mit dem Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger zu belastende Fläche ist von Bebauung sowie von Gehölzanpflanzungen freizuhalten.

9. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

9.1. Verkehrslärm

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.

		Geschoss	Teilbereich für passive Schallschutzmaßnahmen			
			TB 1	TB 2	TB 3	TB 4
Lärmpegelbereiche (LPB)	Fassaden zur Stadtstraße Nord	1. bis 3. OG	LPB II	LPB III	LPB III	LPB IV
	Seitenfassaden	1. bis 3. OG	LPB II	LPB II	LPB III	LPB III
	Gebäuderückseiten	1. bis 3. OG	-	-	-	-

Definition:

Fassaden zur Stadtstraße Nord	Fassaden die einen Winkel von 0 bis 60 Grad zur Stadtstraße Nord bilden
Seitenfassaden	Fassaden die einen Winkel von 60 bis 120 Grad zur Stadtstraße Nord bilden
Gebäuderückseiten	Fassaden die einen Winkel von 120 bis 180 Grad zur Stadtstraße Nord bilden

Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Damit auf den Gebäuderückseiten (gegenüber der Stadtstraße Nord) auf passiven Lärmschutz verzichtet werden kann, müssen diese mindestens einen Abstand von 30,0 m von der Grenze des Plangebietes (sh. B-Plan; überwiegend Fahrbahnrand der Stadtstraße Nord) haben. Andernfalls sind die Lärmpegelbereiche der Seitenfassade der entsprechenden Teilbereiche anzuwenden. Im Erdgeschoss ist kein passiver Lärmschutz erforderlich.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist außerdem aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern für die Lärmpegelbereiche (passive Schallschutzmaßnahmen) festgelegt sind, der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern nicht eine Belüftung über die Gebäuderückseiten möglich ist. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen.

Bezugspunkt der festgesetzten Höhe des Lärmschutzwalls (2,50 m) ist die Gradiente der bestehenden Stadtstraße Nord.

9.2 Geruch

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 BauGB ist in dem mit der Schraffur und einem A gekennzeichneten Planbereich in der Planzeichnung eine Bebauung in den betroffenen Baufeldern mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet aus immissionstechnischen Gründen erst zulässig, wenn die Geruchsstunden einen Wert von 0,12 Geruchsstunden nicht überschreiten.

In dem mit der Schraffur und einem B gekennzeichneten Planbereich in der Planzeichnung ist eine Bebauung in den betroffenen Baufeldern mit der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet aus immissionstechnischen Gründen erst zulässig, wenn die Pferdehaltung vollständig aufgegeben wurde.

10. Versorgungsanlagen und –leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.

Hinweise

1. 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, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten 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.

4. Nutzung des Grundwassers

Alle Maßnahmen, bei denen Grundwasser freigelegt (z.B. Wasserhaltung bei Kanalbaumaßnahmen oder zur Herstellung von Kellergeschossen) oder Grundwasser gefördert und/oder sensibel genutzt werden soll (z.B. Viehtränke, Gartenbrunnen), sollten rechtzeitig vor der Realisierung mit dem Kreis – Amt für Umweltschutz – zur Wahrung der bodenschutz-, wasser- und gesundheitsrechtlichen Belangen abgestimmt werden.

5. Artenschutz

Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf Vögel sind bauvorbereitende Maßnahmen, insbesondere Gehölzfällungen und die Räumung von Baufeldern, außerhalb der Brutzeit (= 15. März bis 31. Juli) durchzuführen. Auf die grundlegenden Regelungen des BNatSchG zu Gehölzschnitt und Baumfällungen grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis zum 30. September sowie die im BNatSchG enthaltenen Ausnahmeregelungen wird ergänzend hingewiesen.

Eine Fällung von Bäumen sollte aus Artenschutzgründen nicht vor Mitte November erfolgen, da erst zu diesem Zeitpunkt davon ausgegangen werden kann, dass keine Fledermäuse in potenziellen Quartierstrukturen der zu fällenden Bäume vorhanden sind. Sofern eine Fällung vor Mitte November erforderlich ist, ist unmittelbar davor eine Kontrolle der zu fällenden Bäume auf Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz erforderlich (ggf. mit Endoskop und Hubsteiger).

Bevor ein Umbau bzw. Abriss des derzeit vorhandenen Reiterhofes vorgenommen wird, müssen für Rauchschwalben und Zwergfledermäuse vor Beginn der Brutzeit bzw. Quartierzeit vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen fertig gestellt und funktionstüchtig sein. Weiterhin sollten bauliche Maßnahmen an dem derzeit bestehenden Reiterhof erst ab Mitte November erfolgen, da erst dann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass Zwergfledermäuse in ihre Winterquartiere gezogen sind.

Für den Verlust des Quartiers der Zwergfledermaus werden insgesamt 8 Nisthilfen an den Stieleichen in dem als Wald dargestellten geschützten Landschaftsbestandteil angebracht (Gemarkung Velsen, Flur 5, Flurstück 409).

Für den Verlust von Brutplätzen der Rauchschwalbe (7 Nester) sowie deren essentiellen Nahrungsflächen sind das Anbringen von insgesamt 14 Nisthilfen sowie die Anlage eines Blühstreifens auf insgesamt 5.000 m² vorgesehen:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Maßnahme
Velsen	514	1	Anbringen von insgesamt 14 Nisthilfen auf der Hofstelle
Velsen	6	55	Anlage von Blühstreifen auf insgesamt 5.000 m²

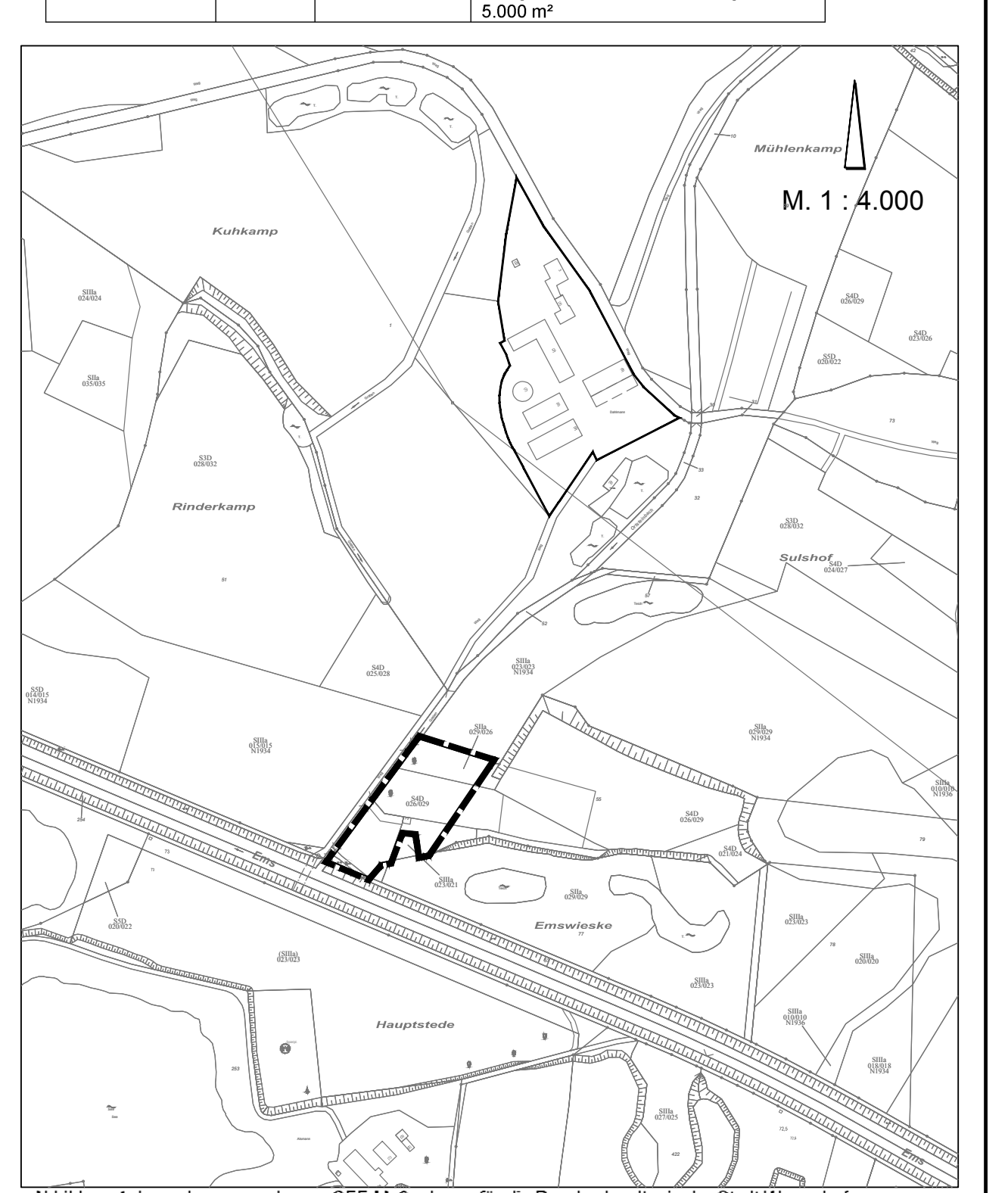


Abbildung 1: Lage der vorgesehenen CEF-Maßnahmen für die Rauchschwalbe in der Stadt Warendorf

6. Externen Ausgleich (Eingriffsregelung)

Für die Planung ist ein externer Kompensationsbedarf von 50.535,4 ökologischen Werteinheiten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2015) ermittelt worden. Dieser Kompensationsbedarf wird teilweise auf externen Kompensationsflächen mit insgesamt 38.126,8 ökologischen Werteinheiten in der Stadt Warendorf gedeckt. Das verbleibende Defizit von insgesamt 12.408,6 ökologischen Werteinheiten wird über das Ökokonto der Stadt Warendorf (Flächenpool "Renaturierung Brüggenbach" (K 185/M1) und Flächenpool "Zum Mussenbach" (K 190)) ausgeglichen.

Die vorgesehenen externen Kompensationsflächen befinden sich in Warendorf-Freckenhorst auf folgenden Flächen:

Gemarkung	Flur	Flurstück
Freckenhorst	30	6 (komplett)
Freckenhorst	30	9 (komplett)
Freckenhorst	30	121 (Teile)
Freckenhorst	30	122 (komplett)
Freckenhorst	30	129 (Teile)

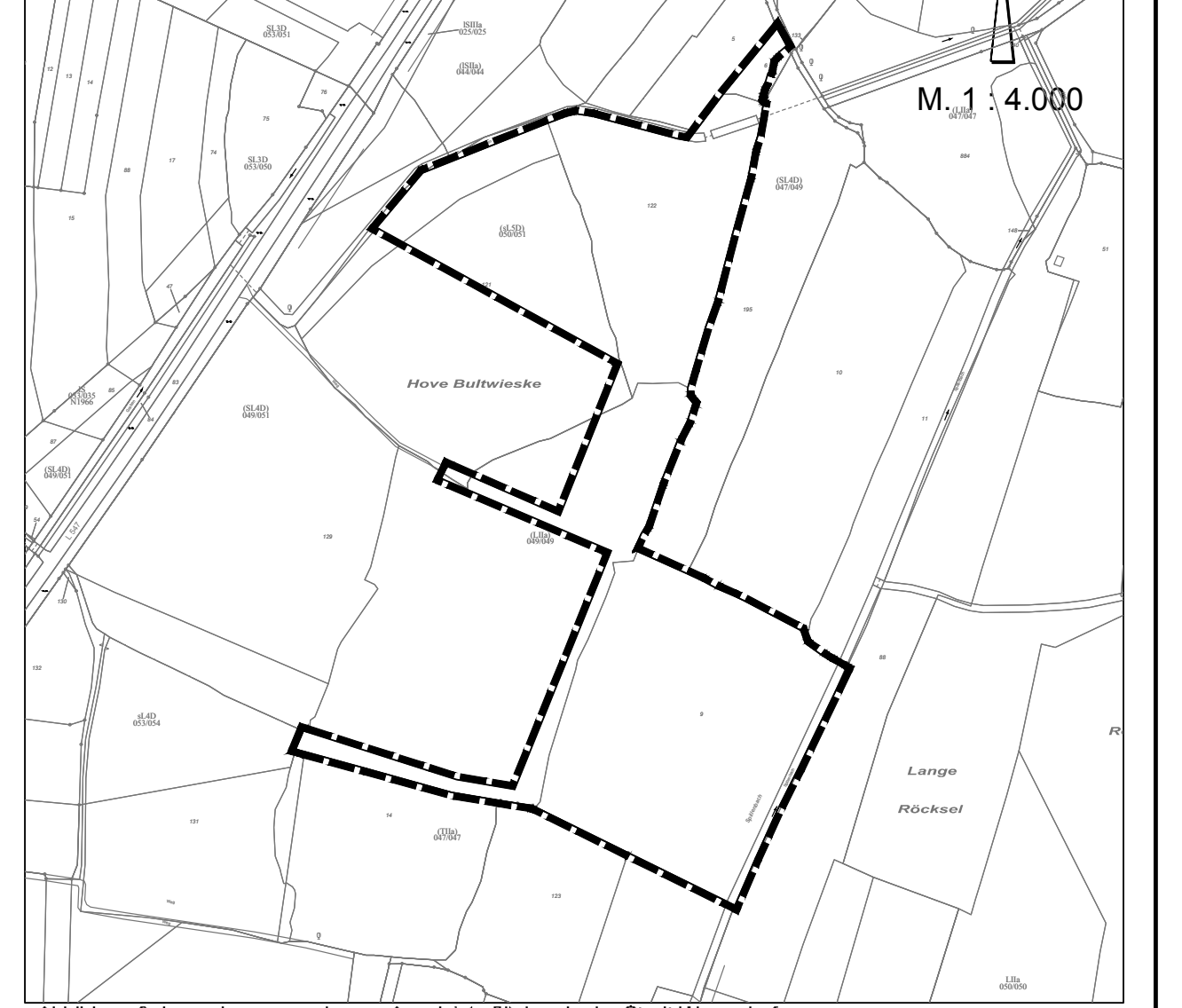


Abbildung 2: Lage der vorgesehenen Ausgleichsflächen in der Stadt Warendorf

7. Ökologische Belange

Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.

8. 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 bereit gestellt.

9. Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Gehölze

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Bäume	
Stieleiche	*Quercus robus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Feldahorn	*Acer campestre*
Frühe Traubenkirsche	*Prunus padus*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Obstbäume	
Sträucher	
Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Hasel	*Corylus avellana*
Wildrose	*Rosa canina*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Ohrweide	*Salix aurita*
Schlehe	*Prunus spinosa*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*
Weißdorn	*Crataegus monogyna.* *Crataegus laevigata*
Blutroter Hartriegel	*Cornus sanguinae*
Pfaffenhut	*Euonymus europae*
Faulbaum	*Frangula alnus*

10. Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von vorhandenen Verkehrsanlagen (L 830, Stadtstraße Nord) beeinflusst. Von den Verkehrswegen gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen im Plangebiet können gegenüber den Baulastträgern der Verkehrsanlagen keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Regenrückhaltebecken

Die in der Planzeichnung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken festgesetzte Fläche wird nachrichtlich übernommen.

Anbauverbotszone für Werbeanlagen

In einem Bereich von 0-20 m ab Fahrbahnrand der L 830 sind Werbeanlagen unzulässig. Innerhalb dieses Bereiches sind Werbeanlagen in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger ausnahmsweise zulässig.

Anbaubeschränkungszone

In einem Bereich von 0-40 m ab Fahrbahnrand der L 830 bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

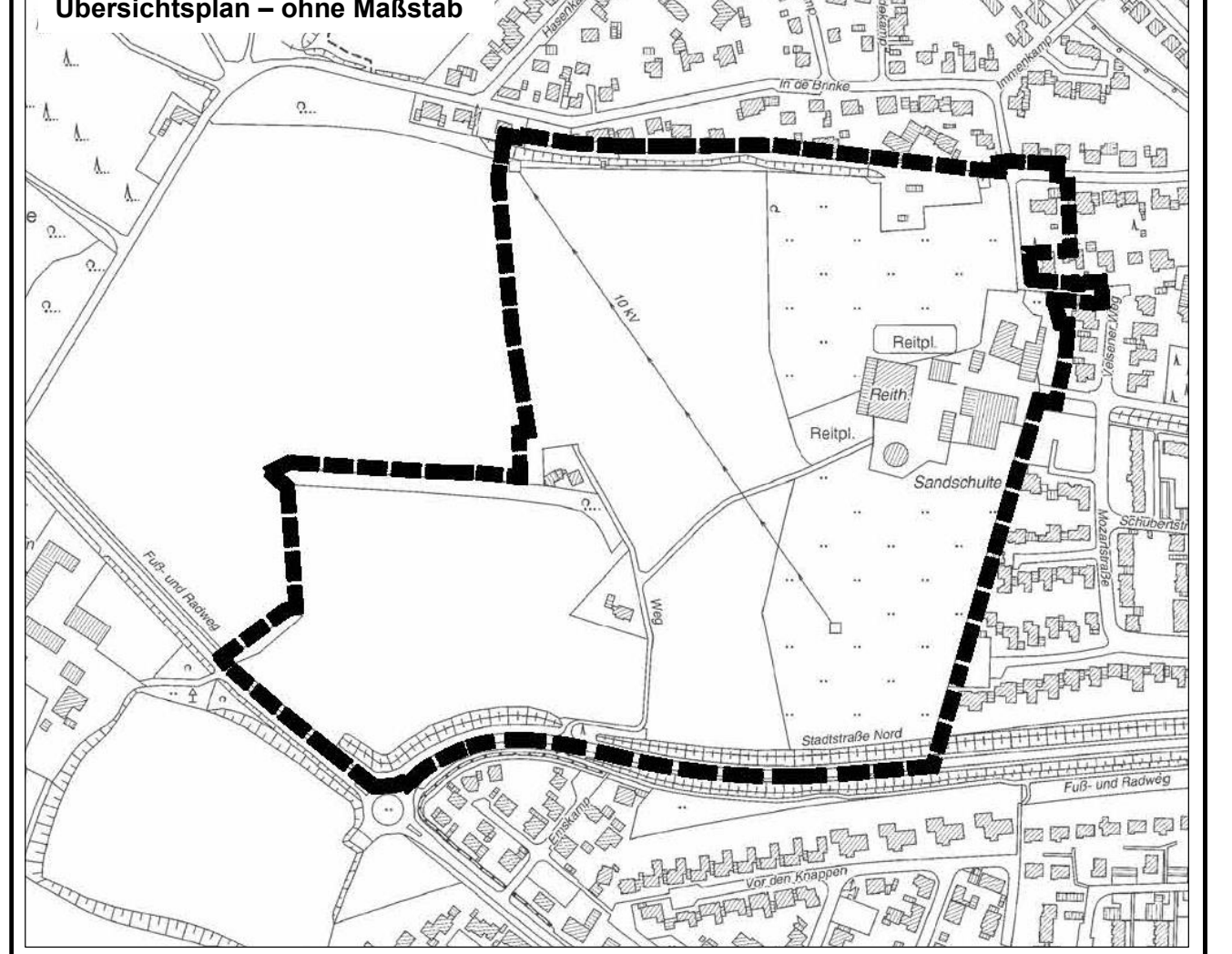
Inhalt der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.27:

Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 7,0 m im allgemeinen Wohngebiet WA2, einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m in den allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3, WA6 und WA8, einer maximalen Gebäudehöhe von 13,0 m in den allgemeinen Wohngebieten WA5, WA5 A und WA9, sowie einer maximalen Gebäudehöhe von 6,7 m im WA7 A.

WARENDORF
DIE STADT

Bebauungsplan Nr. 1.27 /
1. vereinfachte Änderung
„Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord“

Übersichtsplan – ohne Maßstab



Maßstab:	1:1.000	Stadt Warendorf Dezernat III Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung
Datum:	12.01.2021	