Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 23.04.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 04.09.2015 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 07.09.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Frühzeitige Öffentlichkeits- und TöB-Beteiligung gemäß §§ 3(1) BauGB, 4 (1) BauGB

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.04.2017 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB vom 24.04.2017 bis 10.05.2017 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.04.2017 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Warendorf, den 23.05.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

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

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 08.03.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 16.03.2018 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB vom 26.03.2018 bis 04.05.2018 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.03.2018 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Warendorf, den 07.05.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 28.06.2018 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.07.2018 hat der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und mit umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 4a (3) BauGB vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.07.2018 gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.

Warendorf, den 20.08.2018

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 14.12.2018 als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 17.12.2018

gez. Linke
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 18.12.2018 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 zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Warendorf, den 19.12.2018

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Ltd. Städt. Baudirektor

Planunterlage

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.

Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf
lfd.Nr. 59/2015

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) geändert worden ist.

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

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 266), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934).

Örtliche Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 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.

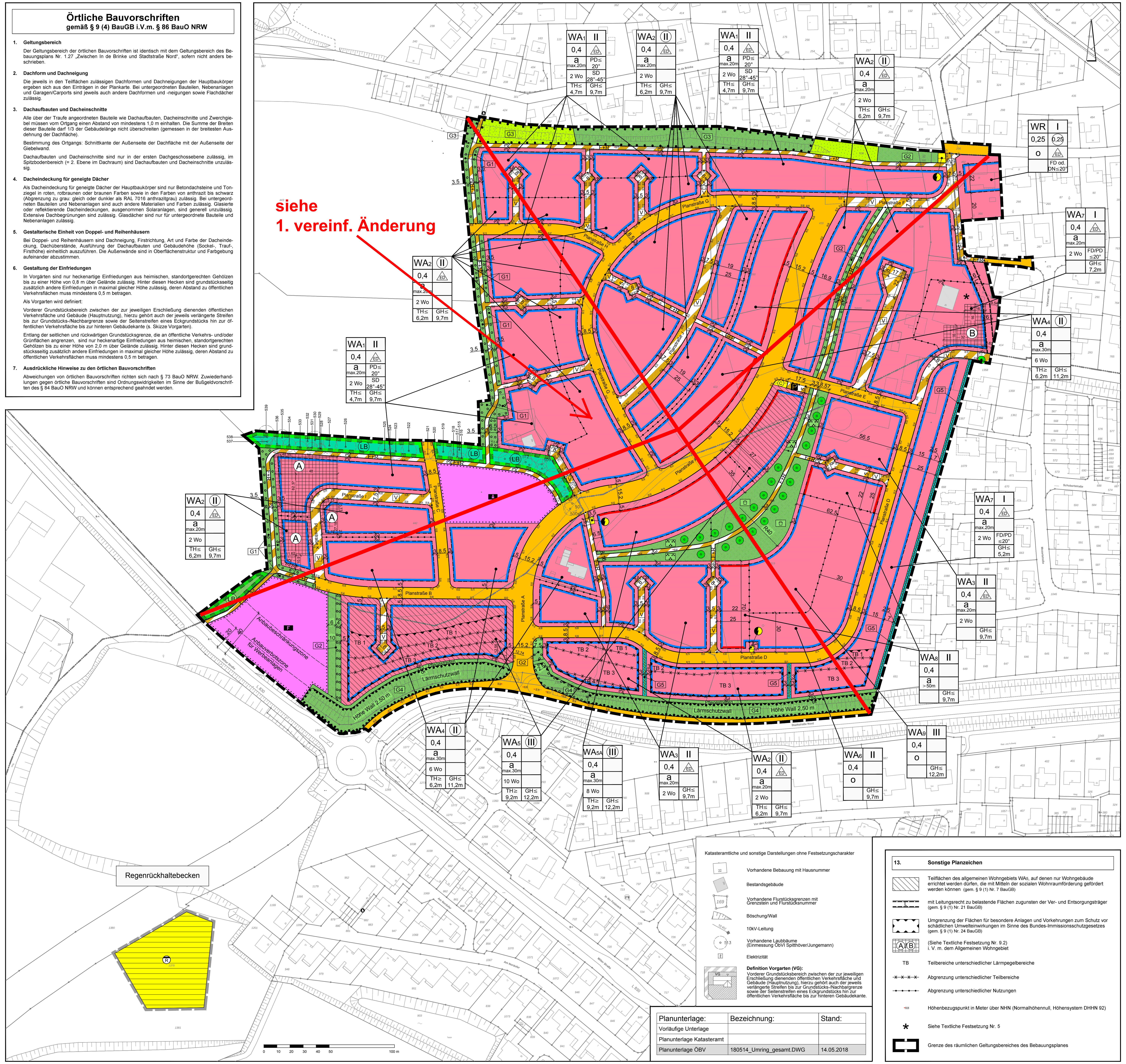
Als Vorgarten wird definiert:

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 § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.



Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Bestandsgebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummer
- Böschung/Wall
- 10kV-Leitung
- Vorhandene Laubbäume (Einmessung ÖbVI Spitthöver/Jungemann)
- Elektrizität

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)
- 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Teilbereiche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Höhenbezugspunkt in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
- * Siehe Textliche Festsetzung Nr. 5
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

P L A N Z E I C H E N E R K L Ä R U N G

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
- 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)
- Ⓡ – 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

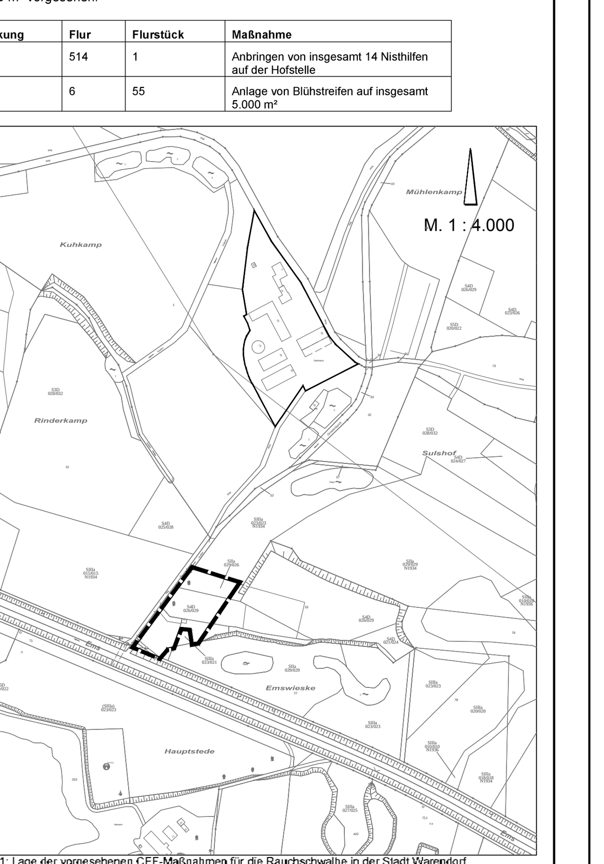


Abbildung 1: Lage der vorgesehenen CEF-Maßnahmen für die Rauchschwalbe in der Stadt Warendorf

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)

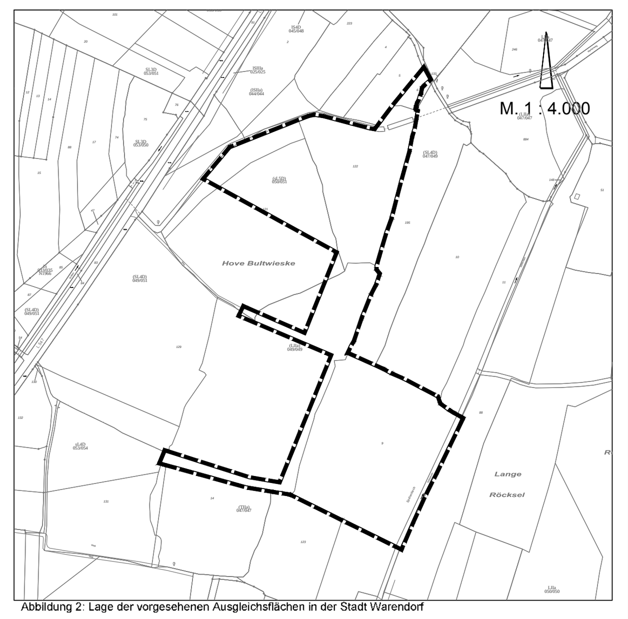


Abbildung 2: Lage der vorgesehenen Ausgleichsflächen in der Stadt Warendorf

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.

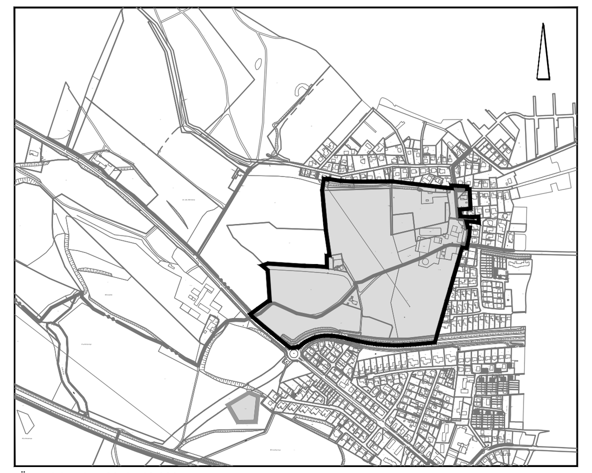
Anbaubeschränkungszone

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

Stadt Warendorf

Bebauungsplan Nr. 1.27
"Zwischen In de Brinke und Stadtstraße Nord"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW



Übersichtsplan M. 1 : 10.000

04. Juni 2018 — M. 1 : 1.000

NWP Planungsgesellschaft mbH
Gesellschaft für räumliche Planung und Forschung
Escherweg 1, 26121 Oldenburg — Telefon 0441 97174 -0, Telefax 0441 97174 -73
Postfach 3867, 26028 Oldenburg — E-Mail info@nwp-ol.de, Internet www.nwp-ol.de