

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2)
- 2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- FH 9,50 m max.** Maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzung Nr.3)
- TRH 4,30 m max.** Maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
- 0,4** Grundflächenzahl

**BAUGRENZE, BAUWEISE**

- Baugrenze**
- überbaubare Fläche**
- E D** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- öffentliche Verkehrsfläche**
- öffentliche Grünfläche**
- Zweckbestimmung: Spielplatz**
- Flächen für den Gemeinbedarf** hier: sozialen dienende Gebäude und Einrichtungen
- Ver-/Entsorgungsflächen; hier Containerstandort**
- Naturdenkmal, Eiche**
- zu erhaltender Baumbestand**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Bauzone unterschiedlicher Nutzung**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern** (siehe textliche Festsetzung Nr. 8)
- Regenrückhaltebecken**
- Umgrenzung der Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen bestimmt sind** (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- Sichtfeld** (siehe textliche Festsetzungen Nr. 9)

**NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**

- vorhandener Baumbestand**
- Anlage eines Pflanzstreifens durch Grundstücks-eigentümer (Regelung/Verpflichtungserklärung erfolgt im Rahmen des Umlegungsverfahrens)**
- vorhandene Wohngebäude**
- vorhandene Nebengebäude**
- mögliche Grundstücksabgrenzung**
- Flurstücksgrenze**
- Flurgrenze**
- Flurstücksnummer**
- Verkehrsbegleitendes Grün**
- F/R** Fußgänger- und Radweg

**FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 BauO NW**

- SD Dachform: Satteldach im gesamten Plangebiet nur zulässig
- Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis 3,0 m Länge und bis zu 40 % der Gebäudelänge zulässig. Zwischen zwei Dachgauben/Dacheinschnitten und zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. **Dachgauben oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig, vom 25.03.1998**
- Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und damit verbundene Dachneigungen einheitlich auszuführen.
- Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

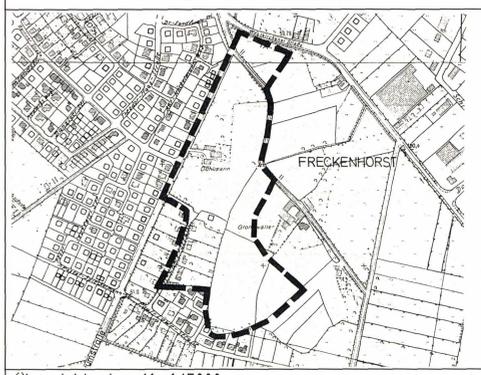
**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB**

- In den WA-Gebieten mit Zahl der Vollgeschosse als Höchstzahl nach 1 sind Nutzungen (S.V. § 41) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig:
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
  - Schank- und Speisewirtschaften
  - nicht ständige Handwerksbetriebe
- In öffentlichen WA-Gebieten sind Ausnahmen gemäß § 43) BauNVO nicht zulässig:
  - Betriebe des Beherbergungswesens
  - sonstige nicht ständige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- Die maximale Firsthöhe beträgt in den WA-Gebieten mit einer Vollgeschosse 9,50 m, in den WA-Gebieten mit zwei Vollgeschossen und auf der Fläche für Gemeinbedarf 10,50 m über überkante Fahrbahnmittelle der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachstuhl.
- In den WA-Gebieten mit einer Vollgeschosse wird die maximale Traufhöhe auf 4,30 m über überkante Fahrbahnmittelle der zugeordneten Erschließungsanlage des jeweiligen Baugrundstückes festgesetzt. Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachstuhl.
- Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, müssen von dieser einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Die Abstandsfläche ist mit Sträuchern oder Hecken zu begrenzen. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. **11. Ratsbeschluss vom 25.03.1998**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über Geschosshöhe und Gebäudehöhe eingeschränkt wird.
- Für die mit XXX gekennzeichneten überbaubaren Flächen wird der Lärmpegel III nach DIN 4109 zugrunde gelegt. Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Verkehrslärmemissionen sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen. Das neu hergestellte Baudämmmaß der Außenbauteile der Gebäude muss mindestens 35 dB aufweisen. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle (Buddendbaumstraße) abgewandten Gebäuseseiten kann der Lärmpegelbereich II nach DIN 4109 zugrunde gelegt werden. Hinweis: Zur Minderung von Lärmwirkungen im Plangebiet wird allgemein den Bauherren empfohlen, Wohn- und Schlafräume auf den der Buddendbaumstraße und Westkirchener Straße abgewandten Gebäuseseiten anzuordnen bzw. die vorgeordneten Räume mit Schalldämm-lüftung zu versehen.
- Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen bzw. Grünflächen sind mit mindestens 50 % bodenständigen Sträuchern und Bäumen flächendeckend zu begrünen zu öffnen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen ist die Grünfläche, die der Anlage des Regensickerbeckens zugeordnet ist. Als bodenständige Gehölzarten gelten Schlehe, Weißdorn, Hasel, Schwarzer Holunder, Hartriegel, Stieleiche, Feldahorn, Mandelbaum, Esche und Farnhainchen.
- Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 6,00 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstammige Einzelbäume und ausreißende Bäume, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- Gemäß § 51 a Abs. 3, 2. Satz 1 LWG ist das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Hiervon ausgenommen sind schmale Gartenwege und kleine Terrassen, soweit diese über einen ausreichenden Versickerungsmöglichkeit verfügen. Einrichtungen zur dauerhaften Abkantung des Grundwasserpegels, z.B. Kellerdrainagen, sind nicht zulässig. Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus dem Niederschlagswasser bzw. dem Grundwasser bleibt hiervon unberührt. **11. Ratsbeschluss vom 25.03.1998**

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Die Entwässerung im Ortsteil Freckenhorst der Stadt Warendorf erfolgt nach dem im Mai 1988 datierten Planentwurf, aufgestellt vom Ingenieurbüro Frey-Krüger, Lippstadt. Der Entwurf ist vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster am 12.01.1991 genehmigt. Der Entwurf ist vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster am 12.01.1991 mit Aktenzeichen 54.2-453-8132-SEN-NR. 131/91 nach § 58 LWG bis zur Entnahme von Brauchwasser aufgestellt. Gemäß § 51 a LWG ist das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser in den städtischen Regenwasserkanal einzuleiten. Hiervon ausgenommen sind schmale Gartenwege und kleine Terrassen, soweit diese über einen ausreichenden Versickerungsmöglichkeit verfügen. Einrichtungen zur dauerhaften Abkantung des Grundwasserpegels, z.B. Kellerdrainagen, sind nicht zulässig. Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus dem Niederschlagswasser bzw. dem Grundwasser bleibt hiervon unberührt. **11. Ratsbeschluss vom 25.03.1998**
- Die Speicherung und Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen im Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 Abs.1 und nach der DIN 1988 Teil 4 Abs. 32.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen/TRW, Technische Regeln des DVGW, Deutscher Verlag GmbH ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten. **11. Ratsbeschluss vom 25.03.1998**
- Es ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in das offene Gewässer mit der Nr. 943 bedarf der Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes.
- Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den geltenden anerkannten Regeln der Technik, die im LWG bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind, und ein ausreichendes Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist. Die erforderliche Löschwasserleistung ist gem. Arbeitsblatt W 405 im Plangebiet mit 800 ltr./min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserleistung kann dabei über das öffentliche Wasserversorgungsnetz und darüber hinaus durch Löschwasserentwürfe sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten im Abstand von 300 m untereinander in der Straßennische zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.
- Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung relativ gering belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Eine direkte Verbindung von Trinkwasserleitungen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasserverordnung § 17 Abs.1 und nach der DIN 1988 Teil 4 Abs. 32.1 nicht zulässig. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasserinstallationen/TRW, Technische Regeln des DVGW, Deutscher Verlag GmbH ist bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten. **11. Ratsbeschluss vom 25.03.1998**
- Einrichtungen zur nicht nur vorbeugenden Absenkung des Grundwasserpegels, z.B. Kellerdrainagen, sind nicht zulässig. **11. Ratsbeschluss vom 25.03.1998**
- Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
- Im Genehmigungsverfahren bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen z.B. ist zu berücksichtigen (ggf. durch Auflagen) dass dem Verfallenen Flurstück für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde Bodendenkmal (Kulturgeschichtliche Bodendeckung über Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) unverzüglich zu melden sind, bzw. Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 16 OStGH). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 18 OStGH-Nr.10). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodendeckungsuntersuchungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Zusätzlich zu dem im Plangebiet gefälligen Ausgleich werden außerdem die Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitere Flächen für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch einen öffentlich rechtlichen Vertrag mit dem Bebauungsplan verbunden.
- Zur Verringerung des Nutzenergiebedarfes und der CO2 Emissionen sollte im gesamten Plangebiet der maximale Heizwärmebedarf pro Gebäude durch ein Höchstmaß an Wärmedämmmaßnahmen auf 65 kWh pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr (65 kWh/gem.a) begrenzt werden. **11. Ratsbeschluss vom 25.03.1998**

**STADT WARENDORF**



Übersichtplan M. 1/5000

**Bebauungsplan Nr. 317 für das Gebiet**

**"ÖSTLICH BUDDENBAUMSTRASSE"**

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 18.12.1990 aufgestellt worden. Der Beschluss ist am 19.09.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 19.09.1997  
Der Stadtdirektor im Auftrag  
*[Signature]*  
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 11.12.1997 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 11.12.1997  
Der Stadtdirektor im Auftrag  
*[Signature]*  
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.01.1998 bis 18.02.1998 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausliegen.

Warendorf, den 18.02.1998  
Der Stadtdirektor im Auftrag  
*[Signature]*  
Stadtdirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 25.03.1998 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 25.03.1998  
*[Signature]*  
Bürgermeister/Ratsmitglied, Schriftführer

Zu diesem Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) wurde mit Erklärung vom 19.09.1997 gem. § 11 Abs. 3 BauGB bekanntgegeben, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 6 Abs. 2 BauGB geltend gemacht wird.

Münster, den 19.09.1997  
*[Signature]*  
Stadtdirektor

Dieser gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BauGB ab 31.07.1998 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens, **Denkmalbeschluss des Rates vom 19.09.1997** sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 19.09.1997 gem. § 15 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 01.12.1994 öffentlich bekanntgemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.

Warendorf, den 31.07.1998  
Der Stadtdirektor im Auftrag  
*[Signature]*  
Stadtdirektor

Rechtsgrundlagen:

- §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe 1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. Nr. 5, 665/GW. Nr. 2/93)
- §§ 1, 4 und 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2391), geändert durch die Investitions- und Wohnbauförderungsgesetze vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 686) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1990 (BGBl. I S. 110) geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 686) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO) vom 09.03.1990 (GV. Nr. 5, 116) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Bodenuntersuchungsgesetz (BodUG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 898) geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 210) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 09.06.1989 (GV. Nr. 5, 384) zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserwirtschaftlicher Vorschriften vom 07.03.1995 (GV. Nr. 5, 448)

DEZ. III/61 Stadtplanung  
Maßstab 1:1000  
Dezernatsleiter

Gezeichnet: Arbeitgemeinschaft Spitthöwer und Jungemann Pawlowski, Horst  
Amtsleiter: