

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 0,4 maximale Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO) in Metern über Normalhöhennull (NHN)
 TH 67,5 m ü. NN: maximal zulässige Traufhöhe
 FH 72,5 m ü. NN: maximal zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)
 nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze
 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Hauptfirstrichtung
4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 E: 2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird beim Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.
 D: 1 Wo Die Zahl der Wohnungen wird beim Doppelhaus auf maximal eine Wohnung je Doppelhaushälfte beschränkt.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Rad- und Gehweg
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Grünfläche (öffentlich)

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
 zu erhaltender Baum (Eiche), siehe textliche Festsetzung Nr. 5.2

8. Sonstige Planzeichen
 Flächen, auf denen der Bau von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen (siehe D.7.1.) nicht zulässig ist (§ 12, § 14 i. V. m. § 23 BauNVO)
 Flächen, auf denen der Bau von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nicht zulässig ist (§ 12 i. V. m. § 23 BauNVO)
 Flächen, auf denen der Bodenauftrag, -abtrag, der Bau von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen (siehe D.7.2.) und sonstige Versiegelungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen unzulässig sind (§ 12, § 14 i. V. m. § 23 BauNVO)

9. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO NRW)
 SD Satteldach
 WD Walmdach
 28°-38° Dachneigung

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
 Maßzahl (in m)
 vorhandene Bebauung
 vorhandene Flurstücksgrenze
 1449 Flurstücksnummer
 Flur 19 Flurbezeichnung
 Flurgrenze
 Geländehöhen (ObVI Spithöver und Jungemann, 02/2021)
 Kronentraufe der zu erhaltenden Eiche (ObVI Spithöver und Jungemann, 02/2021)

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwände mit der äußeren Dachhaut.

Die Firsthöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).
3. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um 3,0 m übertreten.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14, § 20 BauNVO)
 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen sowie Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 5.1 Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum (auch hochstammiger Obstbaum) auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Mindestqualität: Hochstamm, 2. Ordnung (z. B. Feldahorn, Hainbuche, Eberesche, Vogelkirsche), Stammumfang 14–16 cm).
 5.2 Im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens) des mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baumes sind der Bodenauftrag und -abtrag, der Bau von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen (siehe D.7.2.) und sonstige Versiegelungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen unzulässig.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW
1. Dachform und Dachneigung
 Im Plangebiet sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 28° und 38° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen kann abweichend hiervon auch das Flachdach zur Anwendung kommen.
2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 2.1 Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breiten dieser Bauteile darf 40 % der Gebäudelänge nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung der Dachfläche). Bei Doppelhäusern deren Haushälften < 6,00 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 32 Abs. 5 BauO NRW dürfen dieses Dachaufbauten und Zwerchgiebel an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.
 Bestimmung des Ortsgangs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.
 2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossenebene zulässig, im Spitzbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.
3. Dacheindeckung
 Glasierte oder reflektierende Dacheindeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind unzulässig.
4. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern
 Bei Doppelhäusern sind Dichtung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung ebenso einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15 % der jeweiligen Wandfläche) dürfen auch andere Materialien oder Farbgebungen verwendet werden.
5. Solaranlagen
 Bei geneigten Dächern ab 22° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit der gleichen Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
 Bei Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m überschreiten. Augeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von 0,8 m einhalten.
6. Vorgartengestaltung
 Im Vorgartenbereich (vorderer Grundstücksbereich zwischen nördlicher Gebädekante und nördlicher Grundstücksgrenze) ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o. ä. mineralischen Schutzgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.
7. Gestaltung von Einfriedungen
 7.1 Es sind 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.
 7.2 Entlang der öffentlichen Grünfläche sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m über Gelände zulässig. Ebenfalls zulässig sind dort offene Einfriedungen (z. B. Stabgitterzäune) mit Einzelfundamenten in Verbindung mit grundstückseitig hinterpflanzten Hecken in gleicher Höhe wie der Zaun bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über Gelände, (siehe E.4).
8. 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.

E. Hinweise

1. Bodenfunde
 1.1 Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalrecht Landesarchiv 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 Werk-tage in unverändertem Zustand zu lassen.

1.2 - Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen oder Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. 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 durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.

3. Artenschutz
 Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplanes die nachstehenden Bauzeitbeschränkungen zu beachten:
 - Gehölzfällungen sind im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen.
 - Der Beginn von Erschließungsarbeiten und sonstigen Bautätigkeiten ist im Zeitraum vom 01.07. bis zum 14.03. zulässig.
 Abweichungen von den vorstehenden Bauzeitbeschränkungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde.

4. Baumschutz
 4.1 Die Vorgaben der DIN 18920, RAS LP4 und ZTV Baumpflege sind zu beachten und anzuwenden.
 4.2 Vor Beginn der Baumaßnahmen sind geeignete Schutzmaßnahmen nach den oben genannten Regelwerken vorzunehmen.

5. Geruchsimmissionen
 Im Plangebiet können Geruchsimmissionen auftreten, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.
6. Altlasten
 Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast 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.

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. 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.

Rechtsgrundlagen

Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz – PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 353);

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baubauverordnungsverordnung – BauBauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306);

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 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109);

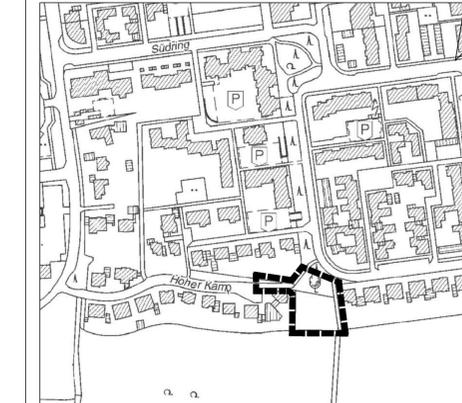
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916);

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der Fassung vom 25.06.1995. Neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbands-rechtlicher Vorschriften vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376);

Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG) vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.09.2016 (GV. NRW. S. 790).



Bebauungsplan Nr. 2.06 / 1. Änderung „Am Düsternweg“



Stadt Warendorf Dezernat III Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung		Drees & Huesmann Stadtplanung D-32699 Bielefeld Tel. +49 5209 7596-0 Fax +49 5209 7596-2 mailto:info@drees-huesmann.de www.dhp-seminar.de	
Maßstab:	1:250	Datum:	
25.05.2021			

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2), 4 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Ausfertigung	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Planunterlagen
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist am 18.09.2020 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.	Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 25.06.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 05.07.2021 bis 08.08.2021 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.07.2021 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am 18.11.2021 über den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.	Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am 18.11.2021 überein. Die für die Rechtmäßigkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am 10.12.2021 ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i. V. m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 8. Änderungsatzung vom 19.10.2021 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.	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: DWG-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf Id. Nr. 2020-03876
Warendorf, den 26.11.2021 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Pesch Ltd. Städt. Baudirektor	Warendorf, den 26.11.2021 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Pesch Ltd. Städt. Baudirektor	Warendorf, den 26.11.2021 Bürgermeister gez. Horstmann Bürgermeister	Warendorf, den 26.11.2021 Bürgermeister gez. Horstmann Bürgermeister	Warendorf, den 13.12.2021 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Pesch Ltd. Städt. Baudirektor	