



- Rechtsgrundlagen:**
- § 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GVNW S. 666/SGW NW 2023) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
 - § 1 - 4 und 8 - 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
 - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Der Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 14.05.2009 aufgestellt worden. Der Beschluss ist am 31.07.2009 öffentlich bekannt gemacht worden.	Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 07.10.2010 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.	Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10. bis 24.11.2010 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauONW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 19.05.2011 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 15.07.2011 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 15.07.2011 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind in der genannten Bekanntmachung ebenfalls veröffentlicht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde verwiesen.	Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knaup Dezernent								
--	---	---	--	--	---	---	---	---	---	---	---	---	---

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4
 - 0,8** Geschößflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,8
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - max. 2 WE** Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude
- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 18 BauNVO)
- TH 4,50** maximale Traufhöhe
 - FH 11,00** maximale Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
- o** offene Bauweise
 - g** geschlossene Bauweise
 - ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Flächen für Abfallbeseitigung**
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
 - Zufahrtsbereich (siehe textl. Festsetzung Nr. 9)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Reitweg (öffentlich)
 - Gasfermleitung L 2286 (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 - 10-kV Versorgungsleitung (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)
- Private Grünflächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Zweckbestimmung: Park
 - Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Park
 - Private Grünflächen, Zweckbestimmung: Alleeaum, Breite 5,0 m (siehe textl. Festsetzung Nr. 9)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger und der Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Erhaltung von Bäumen
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Umgrünung privater Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier: Lärmschutzanlagen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenz des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)
 - Sichtfeld: von ständigen Sichthindernissen zw. 0,80 m und 2,50 m Höhe über Ok. Fahrbahn freizuhalten (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW)
- ← Hauptfirstrichtung (Stellung baulicher Anlagen), (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - 35° - 45° Dachneigung, hier 35° bis 45°
 - SD, FD, ZD Satteldach, Flachdach, Zeltdach

sonstige Darstellungen

- vorhandenes Gebäude
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flur 35** Flurnummer
- 66** Flurstücksnummer
- geplante Flurstücksgrenze (unverbindlich)
- Verkehrsflächen, privat
- GS** Gemeinschaftsstellplätze, privat

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (1) 1 BauGB sowie § 1 (1-10) BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im **WA 1** und **WA 2** sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Im **WA 3** sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind allgemein zulässig.

Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungstätten i. S. des § 4 Abs. 9 Nr. 2 BauNVO) außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägte Teile des Gebietes sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten gemäß dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“, August 2007, sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet unzulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

Im Mischgebiet **MI 1** sind als Wohnnutzung lediglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschößflächenzahl (GFZ) sowie die Festsetzung der Geschößzahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen zur First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

Höhendefinition

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen First- und Traufhöhe ist die mittlere Höhe des gewachsenen Geländes gemessen auf der geometrischen Mittellinie der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Traufhöhe ist definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen der Oberfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

3. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen

Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 im Mischgebiet (**MI**) bis zu einer GRZ von 0,8, im allgemeinen Wohngebiet (**WA**) bis zu einer GRZ von 0,5, überschritten werden. (gem. § 19 Abs. 4 BauNVO)

4. Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist gemäß § 51a LWG auf den Grundstücken zu versickern. Öffentliche Verkehrsflächen fallen nicht unter den Begriff des Grundstückes. Die Durchlässigkeit des gesättigten Untergrundes ist dabei mit $\mu = 5 \times 10^{-5}$ m/s anzusetzen. Die bei einem Starkregen entstehende Abflussspitze (seltener als durchschnittlich 1 x jährlich) muss in die Kanalisation überlaufen. Ein Puffervolumen von mindestens 10 Liter je m² angeschlossene Fläche ist dabei Voraussetzung. Ohne Überlauf können schmale Gartenwege und kleine Terrassen auf unmittelbar angrenzende Grünflächen versickern wenn min. ein 5-jähriges Regenereignis aufgenommen wird.

Einrichtungen zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels (z. B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig.

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

Die innerhalb der Südsitze des Plangebietes (Gemarkung Warendorf, Flur 34, Flurstück 295) als „Private Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Zweckbestimmung Park“ vorhandene Baumkulisse einschließlich des Bildstocks ist als Gesamtenssemble zu erhalten, abgängige Bäume sind durch standortheimische Arten zu ersetzen.

6. Schallschutz
(§ 9 (1) Nr. 24)

6.1 Bei der Errichtung von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Ausgabe 1989, (Bettenräume in Krankenhäusern o. ä., Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer, Unterrichtsräume, Büro- und Praxisräume, Besprechungsräume u. ä.) sind entsprechend der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach Tab. 8 der DIN 4109 nachzuweisen. Für die von der maßgeblichen Geräuschquelle (Straße) abgewandte Gebäudeseite darf der maßgebliche Außenlärmpegel gegenüber dem maßgeblichen Außenlärmpegel der direkt zur Lärmquelle (Straße) gerichteten Gebäudeseite ohne weiteren Nachweis um 5 dB(A) vermindert werden.

Für weitergehende Abminderungen der maßgeblichen Außenlärmpegel ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Bei schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, die ausschließlich über ein Fenster in einer geräuschbelasteten Fassade belüftet werden können, sind diese Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zum Schutz gegen Verkehrslärm auszustatten.

6.2 Als aktiver Schallschutz für die WA- und MI-Gebiete wird am Nordrand des Plangebietes, parallel zur Stadtstraße Nord, ein privater Schallschutzwall mit 4 m Höhe über gewachsenem Gelände festgesetzt. Ausnahmsweise kann der Schallschutzwall als Kombination zwischen Lärmschutzwand mit min. 40 m langen Abschnitten und Lärmschutzwand mit max. 40 m langen Abschnitten errichtet werden. Die Flächen sind beidseitig der Wand mit einer zweireihig versetzten Hecke mit standortheimischen Laubsträuchern zu bepflanzen.

7. Zufahrt zum MI- und WA-Gebiet

Die konkrete Zufahrt zum MI- und WA-Gebiet ist innerhalb des festgesetzten Einfahrtsbereiches in einem Bereich zu planen, bei dem die Bäume einen Abstand von ca. 10 m haben. Die Sichtfelder sind analog der im Plan dargestellten Lage anzupassen. Der Stamm von Alleebäumen ist im Sichtfeld zulässig.

8. Zuordnungsfestsetzungen

8.1 Zur Kompensation der Beeinträchtigungen insbesondere des Lebensraums der Breittüpfelfledermaus werden gem. § 9 Abs. 1a BauGB die im Umweltbericht auf Seite 26 dargestellten Ausgleichsmaßnahmen in einer Größe von 16.404 qm, auf den Flächen in der Gemarkung Warendorf, Flur 34, Flurstücke Nr. 325 und 326 sowie Flur 40, Flurstücke Nr. 25, 161, 204 und 285, entsprechend zugeordnet.

8.2 Als Fläche für Ersatzaufforstungen mit standortheimischem Laubholz anerkannter Herkunft, wird entsprechend der Darstellungen im Umweltbericht auf Seite 27, das Grundstück Gemarkung Milde, Flur 27, Flurstück 14, mit einer Gesamtfläche von 34.000 qm zugeordnet. Ersatzaufforstungen sind in der auf den Baubeginn folgenden Pflanzperiode vorzunehmen.

9. Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Alleeaum“
Zufahrtsbereich zu WA 2 / MI 1 / MI 2

9.1 In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Alleeaum“ sind Bodenversiegelungen und Einfriedigungen nicht zulässig. Die Fläche ist gärtnerisch zu gestalten.

9.2 Die konkrete Einfahrt / Ausfahrt / Zuwegung innerhalb des als Zufahrtsbereich zu den Baufeldern WA 2 / MI 1 / MI 2 gekennzeichneten Straßenabschnittes der Dr.-Rau-Allee darf eine Breite von in der Summe 10 m nicht überschreiten.

9.3 Im Zufahrtsbereich ist der Alleeaum in 5 m Breite und in der unter 9.1 definierten Ausgestaltung von Norden und Süden bis an die Befestigung der Einfahrt / Ausfahrt / Zuwegung heranzuführen.

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauONW)

- Die Regelung der Dachneigung gilt nicht für Bedachungen von Garagen und Nebenanlagen.
- Dachgauben und Dachneigungen müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Gartengrenzen einhalten. Die Länge der Aufbauten bzw. Einschnitte beträgt max. 50 % der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau bzw. Einschnitt die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachgauben und -einschnitte müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m aufweisen.

Bei Doppelhäusern dürfen Dachgauben abweichend von § 35 Abs. 6 BauONW an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden. Im Falle von Doppelhäusern, deren Haushälften gleich oder kleiner 6,5 m Breite betragen, kann das Längemaß der entstehenden Gesamtgaube bis zu 6,5 m betragen.

3. Dachgauben und Dachneigungen oberhalb eines 1. Dachgeschosses sind nicht zulässig.

4. Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

5. Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen sind nur als transparente Zaun- und Gitterkonstruktionen, auch auf Mauern (max. 100 cm), sowie Schlitthecken oder frei wachsende Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Die Höhe von 2,00 m darf nicht überschritten werden.

6. Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche versiegelungsfrei und gärtnerisch zu gestalten.

7. Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücken, insbesondere Gemeinschaftsanlagen, sind, soweit sie vom öffentlichen Verkehrsraum direkt einsehbar sind, durch begrünte Sichtschutzwände abzuschirmen oder mit ausreichend hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen abzupflanzen.

8. Fotovoltaikanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

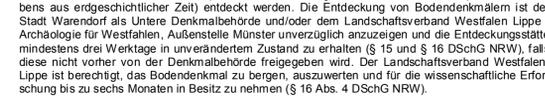
HINWEISE

1. Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Trägern der Ver- und Entsorgung abzustimmen.

2. Auf die Beachtung der Angaben im Umweltbericht zur Bauzeitenregelung, ökologischen Bauleitung und Baumhöhenkontrollen vor Fallarbeiten sowie auf die Einhaltung der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf und die Beachtung der DIN 18920, der RAS-LP4 und der ZTV-Baumpflege wird hingewiesen. Die Regelwerke werden im Baudaten der Stadt Warendorf vollständig bereitgehalten.

3. Bodendenkmalsschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alle Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und § 16 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).



Übersichtsplan M. 1 : 10.000



STADT WARENDORF
Bebauungsplan Nr.1-19
"Zwischen Lange Wiese und Dr.-Rau-Allee"
vom 17.07.2009 geändert am 07.10.2010
sowie gemäß Ratsbeschlüssen vom 19.05.2011

DEZ. III / SG 61 Bauordnung und Stadtplanung	Planverfasser Köster-project Stadtplanung & Stadtentwicklung Baussessor Dipl.-Ing. Ulrich Köster Röntgenstrasse 3 59757 Arnsberg
Maßstab 1 : 1000	
Dezernatsleiter gez. Knaup	Sachgebietsleiter gez. Stuke