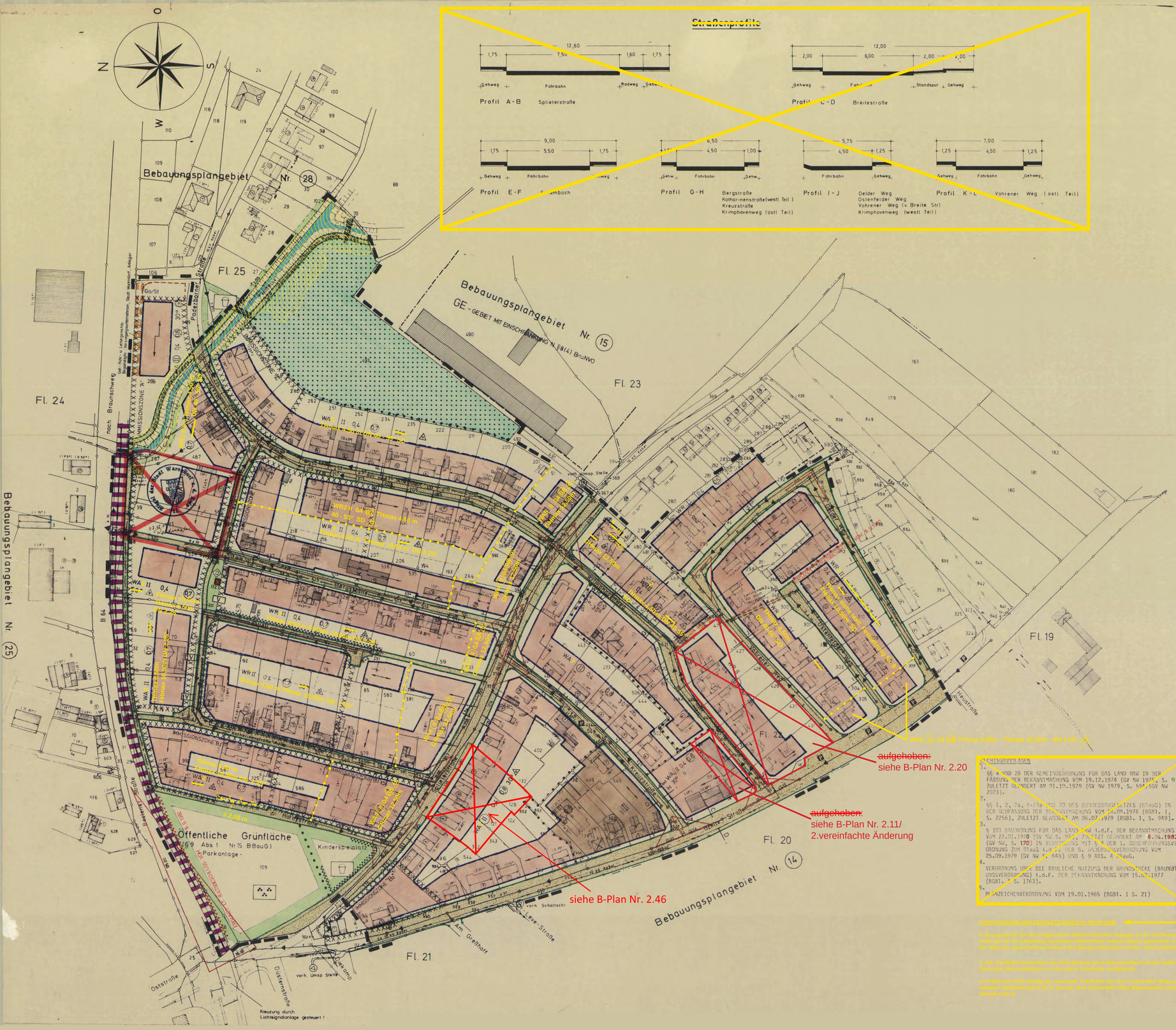

Planzeichenerklärung gem. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965

BESTAND

Katasternachweis

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Eigentumsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Nutzungsartgrenze
- Gebäudeumrißlinie
- Trigonometrischer Punkt
- Polygonpunkt
- Kleinpunkt
- HB 67 Höhenbolzen
- 123 Flurstücksnummer

Sonstiges

- vorhandene Bebauung - Wohngebäude mit vorh. Vollgeschossen u. Dachneigung
- vorhandene Bebauung - Nebengebäude
- Hauptfirstrichtung
- Satteldach bis 30° Dachneigung
- Satteldach über 30° Dachneigung
- 50° Dachneigung Tr = 3,50 Traufenhöhe bis 3,50m
- einhüftiges Satteldach
- F Flachdach
- W Walmdach
- Pl Pultdach
- M Mansardddach
- Hausnummer
- II Geschoßzahl
- Höhenlinien
- Böschung
- Fahrbahn- und Gehwegbegrenzung
- 55,90 Gradientenhöhe über NN
- Straßenachse
- R = 50 m Bogen mit Radienangabe
- P Parkplatz
- Bachlauf
- Entwässerungskanal mit Einstiegsschacht (S = Schmutzwasserkanal; R = Regenwasserkanal)
- RE Regeneinlauf
- LM, BM Lichtmast, Betonmast u. a.
- HM Hochspannungsmast
- Hochspannungsleitung u. Erdkabel
- Schutzstreifen der Hochspannungsleitung
- Umformerstation
- Bahnanlagen
- Gleisanlagen
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende Baum- und Strauchgruppen

Nachrichtliche Darstellungen

- Wasserflächen
- Flurstücksgrenze neu
- 30,0 / 30 Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, Fernsehantennen, Sträuchern, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten, bzw. 1,00 m im Bereich des Sichtdreieckes Beetlehne-Splieterstr., wobei Sichtbehinderungen durch vorhandenen Baumbestände hier hingenommen werden müssen.

Vermerk gem. § 31 (2a) BauGB

- Vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiet des Hollbecks im Sinne des WHG (§ WHG)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- SO Sondergebiet

mit Bezeichnung des räumlichen Teilbereiches

- Baugrundstück für den Gemeinbedarf
- überbaubare Fläche mit Hauptfirstrichtung

Mass der baulichen Nutzung

II WH 9,50 m ü. NN m. A.R. Z = 2 E+A+I
davon das II od. III im ausgebauten Dachgeschoß mit Ausnahme zur Geschosszahl, zwingend und I als Kellergeschoß anzurechnendes Dachgeschoß unter einem asymmetrischen Dach für geschlossene Bebauung)

- II Zahl der Vollgeschosse - zwingend
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,9 Geschoßflächenzahl
- BMZ 3,0 Baumassenzahl
- Hmax maximale Traufhöhe
- Emax maximal Firsthöhe
- Dmax maximale Gebäudehöhe

Bauweise

- o Offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser
- Doppelhäuser und Hausgruppen
- g Geschlossen- Bauweise

Sonstige Festsetzungen u. nachrichtliche Darstellungen

- Plangebietsgrenze
- abweichende unterschiedliche Baugebiets- u. Nutzungsgrenze
- Baugebiets- u. Nutzungsgrenze
- Grenze der Gemeinbedarfsfläche
- Baulinie
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie neu
- 34 Hausnummer
- 56,55 Gradientenhöhe über NN
- Schmutzwasser-Pumpwerk
- Anpflanzung von Baum- und Strauchgruppen
- Verkehrsflächen
  Anschlußbeschränkung (Ein- u. Ausfahrverbot)
- P Parkflächen öffentlich
- Grünflächen
- Fläche für die Landwirtschaft
- Fläche für die Forstwirtschaft
- Fläche für die Land- und Forstwirtschaft
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spielplatz
- Schule
- Krankenhaus
- Kirche
- Kindergarten
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- XXXX Kennzeichnung immissionsbelasteter Flächen zur Verhehung von passiven Maßnahmen gegen Verkehrslärm. Siehe ergänzt textl. Festsetzung X 5.
- Baudenkmal i. S. § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz

FESTSETZUNGEN DER TEXTLICHEN HINWEISE

8. Die im Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außertechnischen Regelwerke werden im Bauamt der Stadt Warendorf, Brookmerstr. 2, Zimmer 42, Stadt Warendorf, während der Öffnungszeiten zur Einsicht aufgelegt. Der Öffnungszeiten wird in Tageszeitungen zur Einsicht bekannt gemacht.

TEXTLICHE HINWEISE

1. SOWEIT IM PLANGEBIET NR. 11 LIEGEND WERDEN AUFGEHOBEN:
   DIE FESTSETZUNGEN DES FLUCHTLINIENPLANES BLATT 6 VOM 04.01.1908,
   DIE FESTSETZUNGEN DES FLUCHTLINIENPLANES BLATT 7 VOM 04.01.1908,
   DIE FESTSETZUNGEN DES FLUCHTLINIENPLANES "GEBIET ZWISCHEN BREITE STRASSE UND BUNDESSTRASSE NR. 64" VOM 25.11.1961,
   DIE FESTSETZUNGEN DES TEILBEBAUUNGSPLANES "GEBIET ZWISCHEN DÜSTERNSTRASSE UND BREITE STRASSE", GENEHMIGT AM 09.01.1951
   EINSCHLIESSLICH ORTSSATZUNG VOM 10.01.1951
2. DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 1 BLATT, GROSSE DES PLANGEBIETES CA. 16,5 ha, KARTENGRUNDLAGE GEMÄRKUNG WARENDORF NR. 48, FLUR 22 UND 25
3. DIE ENTWÄSSERUNG ERFOLGT NACH DEM GENERALENTWÄSSERUNGSPLAN DER STADT WARENDORF, AUFGESTELLT VOM INGENIEUR-BÜRO SCHULTE-PRUSS, LIPPSTADT. DER ENTWURF VOM FEBRUAR 1973 IST GEPRÜFT VOM STAATLICHEN AMT FÜR WASSER- UND ABFALLWIRTSCHAFT AM 12.07.1973. GENEHMIGT VOM REGIERUNGSPRÄSIDENTEN AM 27.08.1973 - AZ 64.21-51.10.03 GEN.NR.: 942. ERFORDERLICHE NACHTRAGSENTWÜRFE WERDEN SEITENS DER STADT WARENDORF AUFGESTELLT.
4. ES IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE KANALISATIONSANLAGEN NACH GENEHMIGTEN PLANEN GEMÄSS § 58 LWG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG DER ANZUSCHLIESSENDEN BAULICHEN ANLAGEN BETRIEBSBEREIT ERSTELLT WERDEN.
   ES IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE WASSERVERSORGUNGSANLAGEN NACH DEN ALLGEMEINEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK GEMÄSS § 48 LWG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG DER ANZUSCHLIESSENDEN BAULICHEN ANLAGEN BETRIEBSBEREIT ZU ERRICHTEN SIND, UND EIN AUSREICHENDER VERSORGUNGS- UND FEUERLÖSCHDRUCK ÜBER DAS ÖFFENTLICHE NETZ SICHERGESTELLT IST.
5. GEMÄSS § 4 ABFALLBESEITIGUNGSGESETZ DURFEN ABFALLE NUR AUF DER DAFÜR VORGESEHENEN DEPONIE ABGELAGERT WERDEN.
6. DER BEBAUUNGSPLAN ENTHÄLT DIE FÜR DIE ZULÄSSIGKEIT VON BAUVORHABEN ERFORDERLICHEN MINDESTFESTSETZUNGEN DES § 30 BBAUG, SOWIE DIE BEGRENZUNG VON VERKEHRSFLÄCHEN, WENN UND SOWEIT BAUVORHABEN DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES ENTSPRECHEN, GELTEN DIE ANBAUBESTIMMUNGEN DES § 9 ABS. 1-5 FStrG NICHT (§ 9 ABS. 7 FStrG).
7. NEUANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN EINTLANG DER BAHNGRENZE HABEN IN EINEM ABSTAND ZU ERFOLGEN, DER EINE GEFÄHRDUNG DES BAHNBETRIEBES DURCH ÜBERRAGENDE ÄSTE ODER DURCH WINDBRUCH AUSSCHLIESST.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 4 UND 28 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NRW IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 19.12.1974 (GV NW 1975, S. 91) ZULETZT GEÄNDERT AM 01.10.1979 (GV NW 1979, S. 621/SGV NW 2023).
2. §§ 1, 2, 7a, 8-11 UND 30 DES BUNDESBAUGESETZES (BBAUG) IN DER NEUFASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 18.08.1976 (BGBl. I, S. 2256), ZULETZT GEÄNDERT AM 06.07.1979 (BGBl. I, S. 949).
3. § 103 BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NRW i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.01.1970 (GV NW S. 96) ZULETZT GEÄNDERT AM 6.04.1982 (GV NW, S. 170) IN VERBINDUNG MIT § 1 DER 1. DURCHFÜHRUNGSVERORDNUNG ZUM BBAUG i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 25.09.1979 (GV NW S. 643) UND § 9 ABS. 4 BBAUG.
4. VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG) i.d.F. DER BEKANNTMACHUNG VOM 15.09.1977 (BGBl. I, S. 1763).
5. PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 19.01.1965 (BGBl. I S. 21)

FESTSETZUNGEN IM TEXTTEIL

1. AUSNAHMSWEISE KANN VON DER FIRSTRICHTUNG ABGEWICHEN WERDEN, WENN EIN UNMITTELBAR BENACHBARTES HAUPTGEBÄUDE EINE ABWEICHENDE HAUPTFIRSTRICHTUNG AUFWEIST.
2. IM MI-GEBIET SIND GEMÄSS § 4 ABS. 3 BAUNVO SONSTIGE NICHTSTÖRENDE GEWERBEBETRIEBE UND GARTENBAUBETRIEBE ALLGEMEIN ZULÄSSIG:
3. VOR DEN GARAGEN IST EIN STAURAUM VON MINDESTENS 5,00 m TIEFE BIS ZUR VORDEREN GRUNDSTÜCKSGRENZE (ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE) FREIZUHALTEN.
4. GA/ST GARAGEN UND STELLPLÄTZE SIND NUR INNERHALB DER GEKENNZEICHNETEN FLÄCHE ZULÄSSIG. AUF DEM GRUNDSTÜCK NR 268
5. FESTSETZUNG DER BEREICHE GEMÄSS § 9 ABS. 1 ZIFFER 24 BBAUG, IN DENEN BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR VERKEHRSLÄRM ZU TREFFEN SIND:
   a) IN DEN IMMISSIONSZONEN A UND B1 SIND AN DEN DER GERAUSCHQUELLE DIREKT ZUGEWANDTEN HAUSFRONTEN UND DEN GEBÄUDESEITEN FENSTER UND TÜREN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 2 GEMÄSS DER VDI-RICHTLINIE 2719 MIT EINEM SCHALLDÄMMWERT VON RW 30-34 dB(A) UND EIN AUSSENWANDAUFBAU MIT EINEM SCHALLDÄMMWERT VON RW ≥ 40 dB(A) VORZUSEHEN.
   b) IN DEN IMMISSIONSZONEN B2, C UND D SIND AN DEN DER GERAUSCHQUELLE DIREKT ZUGEWANDTEN HAUSFRONTEN UND DEN GEBÄUDESEITEN FENSTER UND TÜREN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 1 GEMÄSS DER VDI-RICHTLINIE 2719 MIT EINEM SCHALLDÄMMWERT VON RW 25-29 dB(A) UND EIN AUSSENWANDAUFBAU VON RW ≥ 30 dB(A) vorzusehen.
   c) FÜR DIE DER GERAUSCHQUELLE ABGEWANDTEN GEBAUDESEITEN DER IMMISSIONSZONEN A, B1, B2, C UND D SIND FENSTER UND TÜREN DER SCHALLSCHUTZKLASSE 1 GEMÄSS VDI-RICHTLINIE 2719 MIT EINEM SCHALLDÄMMWERT VON RW 25-29 dB(A) VORZUSEHEN.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 103 BauO NW

Dachform: SD Satteldach
Dachneigung: 40°-50° + 5° TOLERANZ

1. IN DEN WA-GEBIET MIT AUSNAHMEREGELUNG IST DIE DACHNEIGUNG MIT 50° FESTGESETZT. AUSNAHMSWEISE IST JEDOCH ENTSPRECHEND DER ANGRENZENDEN BEBAUUNG 1 VOLLGESCHOSS UND 1 ALS VOLLGESCHOSS ZUZURECHNENDES DACHGESCHOSS MIT EINEM EINHOFTIGEN DACH ZUZUGESTATTEN. WOBEI DIE OSTSEITE DES GEBÄUDES DANN VOLL ZWEIGESCHOSSIG IN ERSCHEINUNG ZU TRETEN HAT. EINE REDUZIERUNG DER DACHNEIGUNG BIS AUF 30° IST MÖGLICH.
2. DREMPEL Ü BER 0,50 m BIS MAX. 1,10 m IN DEN WA-GEBIETEN UND IM MI-GEBIET SIND GEBÄUDEHÖHEN, FIRSTRICHTUNGEN UND DACHNEIGUNGEN SOWIE DIE FASSADENMATERIALIEN AN EINANDER ANZUGLEICHEN.
3. BEI DOPPELHÄUSERN UND HAUSGRUPPEN IN DEN WA-GEBIETEN UND IM MI-GEBIET SIND GEBÄUDEHÖHEN, FIRSTRICHTUNGEN UND DACHNEIGUNGEN SOWIE DIE FASSADENMATERIALIEN AN EINANDER ANZUGLEICHEN.
4. LOCKENLOSE EINFRIEDIGUNG
   a) DIE BESTEHENDE HECKE ENTLANG DER ÖSTLICHEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIE DER INNENLIEGENDEN KATHARINENSTRASSE IST ZU SCHLIESSEN. DIE EINFRIEDIGUNG DARF EINE HÖHE VON 1,80 m ÜBER DER FAHRBAHN NICHT ÜBERSCHREITEN.
   b) DER BESTEHENDE KINDERSPIELPLATZ IST DURCH EINE ABSCHIRMENDE GRÜNPFLANZUNG UND SONSTIGE GEEIGNETE MASSNAHMEN GEGENÜBER DEN ANGRENZENDEN VERKEHRSFLÄCHEN ZU SICHERN.
5. VORGESCHRIEBENE HAUPTFIRSTRICHTUNG
   c) DIE BANNLAGE DER DEUTSCHEN BUNDESBAHN IST GEGEN EIN BETRETEN HIN ZUR ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE DURCH DIE BESTEHENDE DURCHLAUFENDE HECKE ODER SONSTIGE GEEIGNETE MASSNAHMEN ZAUN ETC. DAUERHAFT ZU SICHERN.

GEÄNDERT U. ERGÄNZT LT. BAUSCHREIBEN VOM 8.9.1982

ÄNDERUNG UND DER DARIN ENTHALTENEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 10 BauGB

1. Im Aufstellungsverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom [illegible] gebilligt.
2. Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am [illegible] gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am [illegible] ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den

Der Bürgermeister im Auftrag

Leitender städtischer Baudirektor

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3(2), 4 (2) BauGB	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Rechtsgrundlagen
Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am [illegible] gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am [illegible] ortsüblich bekannt gemacht worden. Warendorf, den	Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 15.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 23.02.2018 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3(2) BauGB vom 02.03.2018 bis 06.04.2018 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.03.2018 gemäß § 4(2) BauGB beteiligt. Warendorf, den 09.04.2018 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Leitender städtischer Baudirektor	Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 18.05.2018 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 28.05.2018 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4a(3) BauGB vom 28.05.2018 bis 29.06.2018 erneut öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.05.2018 gemäß § 4a(2) BauGB beteiligt. Warendorf, den 02.07.2018 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Leitender städtischer Baudirektor	Der Rat der Stadt hat am 19.09.2018 gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Gestalterischen Festsetzungen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 20.09.2018 *gez. Linke* Der Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 19.10.2018 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 6. Änderungssatzung vom 22.09.2017 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 19.10.2018 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 NRW wurde verwiesen. Warendorf, den 22.10.2018 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Leitender städtischer Baudirektor	**Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); **Landesbauordnung (BauO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294); **Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S.966);

WARENDORF DIE STADT

Bebauungsplan Nr. 2.11 / 3. Änderung

Gebiet
zwischen Breite Straße und B64

SG 61 Bauordnung und Stadtplanung
Sachgebietsleitung: gez. Krause — Maßstab: 1:1.000

Dezernatsleitung: gez. Pesch — Warendorf, den 20.04.2018