

Planungsbildung

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 Katastramt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i.V. mit dem digitalen Planungsbestand (hier DXF-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf
Id.Nr. 2020-03876

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 13a BauNVO)**
Allgemeines Wohngebiet (WA)
In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 - Betriebe des Beherbergungswesens (§ 4 (3) Nr. 1 BauNVO)
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 (3) Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO)
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)
 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
Höhe baulicher Anlagen
 - Bezugspunkt für die festgesetzten Höhe baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte, die entlang der Straßenbegrenzungslinie an das Grundstück grenzen. Befinden sich entlang der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes weniger als zwei Höhenpunkte, sind die nächstgelegenen Höhenpunkte entlang der grundstücksseitigen Straßenbegrenzungslinie hinzuzuziehen, sodass aus zwei Punkten ein Mittelwert gebildet werden kann.
 - Die **Traufhöhe** wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.
 - Die **Firsthöhe** wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).
- Bauweisen und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen zugewandten Seiten der Baugrenzen.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 23 (6) BauNVO)**
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Stellplatzflächen zulässig. Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) und überdachte Stellplätze (Carports) müssen zudem einen vorüber Abstand von mindestens 5,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
 - Nebengebäude sind nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Verkehrsflecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Pro Grundstück sind Einfahrten in der Summe von maximal 6,00 m zulässig.
- Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**
Neu zu verlegende Versorgungsleitungen wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen sind unterhalb, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
 - 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 gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" einzustufen.

Lärmpegel-Bereiche (LPB)	Fassaden zur Dechant-Wesing-Straße K 20	EG u. OG	Geschoss	
			Teilbereiche (TB)	
1	Fassaden zur Dechant-Wesing-Straße K 20	EG u. OG	III	II
	Seitenfassaden *)	EG u. OG	III	II
	Rückseiten *) der Gebäude	EG u. OG	II	-
	Seitenfassaden	EG u. OG	II	-

Maßgebliche Außenlärmpiegel gemäß DIN 4109-1 (2018-01, Tabelle 7):
Lärmpegelbereich II = 55 - 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = 60 - 65 dB(A)

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist innerhalb der festgesetzten Teilbereiche mit einem Lärmpegelbereich (TB1 bis TB2) aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen und noch zu ermittelnden Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen. Mit Einzelnachweisen kann von den Festsetzungen abgewichen werden.
- In der Immissionsschutzfläche TB 1 sind die Außenwohnbereiche nordöstlich der Gebäude oder im Lärmschatten anderer mindestens 2,5 m hoher Nebengebäude, Garagen oder Lärmschutzwände anzuordnen. Die durchgehende Länge dieser Baukörper soll hierbei in Summe mind. 8,0 m betragen (Winkel von 120 bis 180 Grad in Bezug auf die Straßenbegrenzungslinie der K 20; Mindestflächengewicht 10 kg/m² [DIN ISO 9813 -2] bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß Rw von mindestens 25 dB [VDI 2720 -1]). Mit Einzelnachweisen kann von der Festsetzung abgewichen werden.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein standortgerechter Baum der I. oder II. Ordnung oder Obstbaum mit einer Pflanzqualität von mindestens 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artspezifischer Kronenerweiterung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.
 - Dachflächen (ausgenommen Dachterrassen) mit einer Neigung von weniger als 10° sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind bis zu 20% dieser Dachflächen, wenn sie für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder Tageslicht-Beleuchtungselement genutzt werden.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- 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.
- Dachaufbauten und Dacheinschnitte**
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen vom Übergang in den Dachstuhl 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 diese Dachaufbauten und Zwerchgiebel an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.
Bestimmung des Übergangs: 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.
- Dacheindeckung für geneigte Dächer**
Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in den RAL-Farbgruppen rot, braun oder grau zulässig. Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig. Diese Regelungen gelten nicht für Solaranlagen. Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Farben zulässig.
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**
Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Firsrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Giebeln und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe) einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung ebenso einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15% der jeweiligen Wandflächen) dürfen auch andere Materialien verwendet werden.
- Gestaltung der Einfriedigungen**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur heckartige Einfriedigungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstückseitig zusätzlich andere Einfriedigungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss.
Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur heckartige Einfriedigungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstückseitig zusätzlich andere Einfriedigungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss. In der Immissionsschutzfläche TB1 sind die vorgenannten Einfriedigungen auch in einer Höhe von 2,5 m zulässig.
- Vorgartengestaltung**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen 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.
- Abfallbehälter**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind aufgestellte Abfallbehälter entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Hecken oder Rankkonstruktionen unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugründen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.
- Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften**
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuweiligerhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

- Artenschutz**
Vermeidungsmaßnahmen
Die Baufeldräumung ist außerhalb bestimmter Zeiten (Ruhezeiten der Tiere) bzw. zu Zeiten höchster Aktivität und geringer "Revier"-Nest-Bindung zu planen. Ansonsten ist eine Freigabe zur Baufeldräumung durch eine fachkundige Person einzuholen. Es ist sicherzustellen, dass keine Offenlandbrüter auf der Fläche brüten.
Der Eingriff in vorhandene Gehölze entlang der Kreisstraße K20 hat zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten wlebender Tiere nur in der Winterzeit (01.10. bis 28./29.02.) zu erfolgen. Damit die Verbotstatbestände § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes sicher ausgeschlossen werden können, ist während der Fällung eine Begleituntersuchung durchzuführen. In der Planbegrenzung auf Seite 17 sind in der Artenschutzprüfung auf Seite 7 (Düphan Landschaftsplanung & Stadtoökologie, Gütersloh, 29.07.2021) ist eine empfohlene Vorgehensweise beschrieben.
Minimierungsmaßnahmen
 - Flächeninanspruchnahme für die Baustelleneinrichtung so gering wie möglich halten,
 - Beachtung der DIN18920, Ausgabe 2014-07, „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.
 - Maschinen- und LKW-Fahrten soweit als möglich beschränken,
 - Baustelleneinrichtung nur, wenn es unbedingt erforderlich ist.**Ersatzmaßnahmen**
Der betroffene Baumbestand ist entsprechend zu ersetzen. Sollte die Begleituntersuchung das Vorkommen potenzieller Quartiere belegen, ist eine entsprechende Anzahl Ersatzquartiere (Fiedermuskästen und/oder Vogelkästen) zu beziffern, die im nahen Umfeld, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, aufgehängt werden.
- Entwässerung**
Die auf den Grundstücken anfallenden Abwässer sind getrennt nach Abwasserart dem Schutzwasser- bzw. Regenwasserkanal zuzuleiten. Aufgrund fehlender Versickerungsfähigkeit der vorhandenen Böden kann das Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken versickert werden.
- Überflutungsschutz**
Bei den Grundstücken, die unmittelbar an den Gewässerrandstreifen und/oder an die Fläche für die Abwasserbeseitigung (Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken) angrenzen, sollten die Außenanlagen(-flächen) aus Gründen des Überflutungsschutzes in einer Höhe von \geq 66,90 m über Normalhöhennull (ü.NHN) profiliert werden (siehe Überflutungsgutachten, IBF Felling beratend Ingenieure mbB, Dülmen, 20.04.2021).
- 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 bereit gestellt.

Rechtsgrundlagen

BaubauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I 1802) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) geändert worden ist.

BauNVO (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

PlanZV (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 941), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214) geändert worden ist.

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 - 2 Wo** Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstmaß (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - 0,4** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - 0,8** maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 - FHmax** maximale zulässige Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt, siehe Festsetzung 2.1 und 2.2 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
 - THmax** maximale zulässige Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt, siehe Festsetzung 2.1 und 2.2 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise / Baugrenzen**
 - Baugrenze** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
 - offene Bauweise** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Pflasterstreifen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft Zweckbestimmung: Gewässerandstreifen** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**
 - Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
 - Zweckbestimmung: Elektrizität**
- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen** (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)
 - Umgrenzung von Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; siehe textliche Festsetzung Nr. 7.1 - 7.3 TB = Teilbereich Immissionsschutzfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Örtliche Bauvorschriften**
 - SD / WD** zulässige Dachformen - Satteldach / Walmdach (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB)
 - 28 - 45 °** zulässige Dachneigung
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**
 - Vorgartenbereich**
 - Bestandsgebäude**
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücknummer**
 - Flugzunge**
 - Höhenlage der Straße in Meter ü. NN**
 - Bemaßung in Meter (Parallelität)**
 - Bemaßung in Meter (Abstand)**
 - in Verlängerung der Flurstücksgrenze**
 - Bemaßung Winkel 90 Grad**
 - bestehende Bäume**

- Art der baulichen Nutzung**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise / Baugrenzen**
- Verkehrsflächen**
- Grünflächen**
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**
- Sonstige Planzeichen**
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

- Art der baulichen Nutzung**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise / Baugrenzen**
- Verkehrsflächen**
- Grünflächen**
- Flächen für die Wasserwirtschaft**
- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung**
- Sonstige Planzeichen**
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss der Stadt Warendorf hat erstellt das Rates (Delegation gem. § 60 Abs. 2 GO NRW) hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 18.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.03.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den20.05.2022.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Lfd. Städt. Baudirektor

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 22.04.2021 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 30.04.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 10.05.2021 bis 08.06.2021 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.05.2021 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Warendorf, den20.05.2022.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Lfd. Städt. Baudirektor

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 23.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 01.10.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 11.10.2021 bis 14.11.2021 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.10.2021 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Warendorf, den20.05.2022.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Lfd. Städt. Baudirektor

Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 23.09.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Nach öffentlicher Bekanntmachung am 11.02.2022 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 21.02.2022 bis 06.03.2022 erneut öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2022 gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.

Warendorf, den20.05.2022.....

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Lfd. Städt. Baudirektor

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am19.05.2022..... als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den23.05.2022.....

gez. Horstmann
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am19.05.2022..... überein.

Die für die Rechtswirksamskeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Warendorf, den23.05.2022.....

gez. Horstmann
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am19.05.2022..... 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.

Warendorf, den13.06.2022.....

Der Bürgermeister
Lfd. Städt. Baudirektor

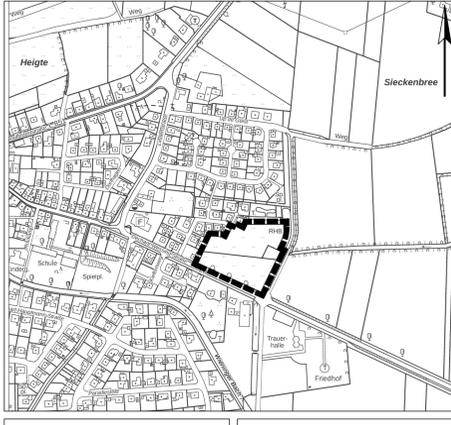
gez. Pesch
Lfd. Städt. Baudirektor

HINWEISE

- Bodenfunde/Archäologie**
 - Erste Erdbeobachtungen sind rechtzeitig (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 (kulturgebietliche Bodendenkmale, aber auch Veränderungen und 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.
- 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.
- Kampfmittel**
Einzelflächen sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder ungewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder die Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.
- Immissionsschutten**
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße K 20 im Südwesten beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen können gegenüber dem Bauherrn der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehender Immissions-schutzes geltend gemacht werden.
- Ver- und Entsorgungsleitungen**
Vorhaben und Anplanzungen im Einwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.



Bebauungsplan Nr. 4.15 "Weidkamp"



Stadt Warendorf Dezernat III
Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung

Maßstab: 1:500

Datum: 01.12.2021