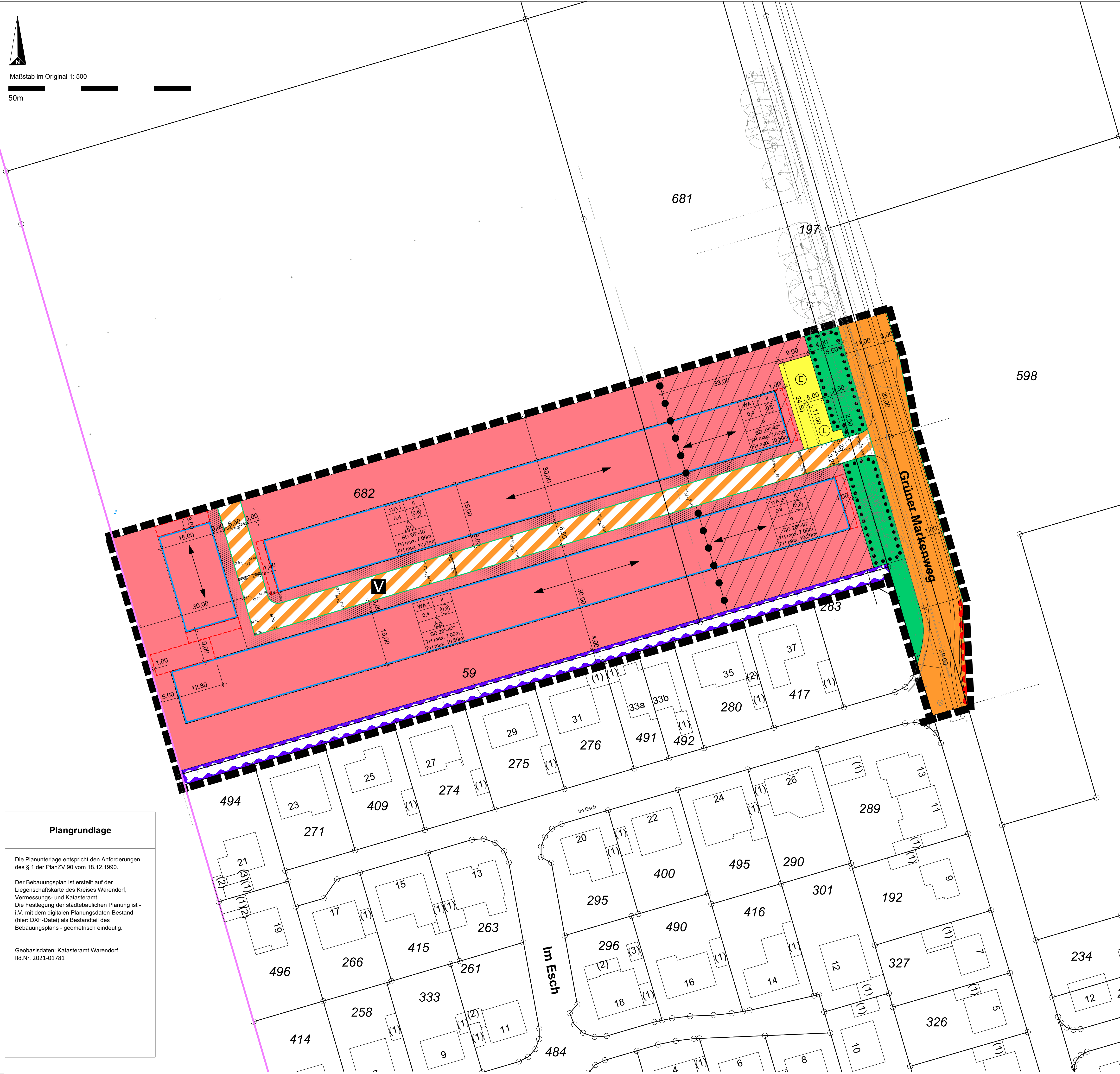




Plangrundlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 16.12.1990.

Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katastramt.

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

Geobasisdaten: Katastramt Warendorf
IS-Nr.: 2023-01781

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB

Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 12.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 24.08.2018 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den ...24.06.2022...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Lfd. Städt. Baudirektor

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

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 08.03.2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.03.2019 gemäß § 4 (1) BauGB beteiligt.

Warendorf, den ...24.06.2022...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Lfd. Städt. Baudirektor

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

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 02.07.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbezogenen Informationen gemäß § 4a (3) BauGB vom 17.12.2021 bis 15.08.2021 erneut öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 07.07.2021 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Warendorf, den ...24.06.2022...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Lfd. Städt. Baudirektor

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Nach ordnungsgemäßer Bekanntmachung am 10.12.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbezogenen Informationen gemäß § 4a (3) BauGB vom 17.12.2021 bis 15.08.2021 erneut öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.12.2021 gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.

Warendorf, den ...24.06.2022...

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 am ...23.06.2022... als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den ...27.06.2022...

gez. Horstmann
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Satzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am ...23.06.2022... überein.

Die für die Rechtsverwirklichung erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Warendorf, den ...27.06.2022...

gez. Horstmann
Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ...15.07.2022... ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.08.2005 in der Fassung der 8. Änderungsatzung vom 16.10.2021 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass die Bebauungspläne mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zur Einsichtnahme bereitgehalten wird.

Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Warendorf, den ...19.07.2022...

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Lfd. Städt. Baudirektor

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 13 a BauNVO)

Flächen, auf denen nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl - GRZ- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl - GFZ- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

TH max. maximal zulässige Traufhöhe über festgelegtem Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

FH max. maximal zulässige Firsthöhe über festgesetztem Bezugspunkt (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)

o offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Flächen für Versorgungsanlagen

E Zweckbestimmung: Energieversorgung

L Zweckbestimmung: Löschwasserversorgung

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: Notwasserweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

7. Grünflächen

öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Landschaftsbildprägende Heckenstrukturen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für überdachte Stellplätze, Carports und Garagen, s. textl. Festsetzung Nr. 4.1

10. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

SD zulässige Dachform - Satteldach

28 - 40° zulässige Dachneigung

zulässige Firstrichtung

Vorgartenbereich, s. Örtl. Bauvorschriften Nr. 6.7.8

11. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Vermahlung - Angabe in Meter

Endausbauhöhe Erschließungsstraße

Querneigung Erschließungsstraße

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude / Hausnummer

Hecke Bestand

Flurgrenze

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 354), 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 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) geändert worden ist.

Baumutzungsverordnung (BauMVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766)

Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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. 934), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 133, 214) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, 13 a BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
In den mit WA 1 und WA 2 festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betrieb des Beherbergungsbetriebes (§ 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.

1.2 Im WA 1 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.3 Im WA 2 sind in Einzelhäusern maximal 6 Wohnungen zulässig, in Doppelhäusern und Reihenhäusern sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der in der Planzeichnung eingezeichneten 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 grundstückseitigen Straßenbegrenzungslinie hinzuzuziehen, sodass aus zwei Punkten ein Mittelwert gebildet werden kann.

2.2 Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst).

2.3 Die Höhenlage des Gebäudesockels (Oberkante Fertigfußboden) muss mindestens 0,2 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung 2.1 liegen.

3. Bauweisen und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen zugewandten Seiten der Baugrenzen.

4. Nebenanlagen Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 23 f) BauNVO)

4.1 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 vorderen Abstand von mindestens 5,0 Meter zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

4.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11)

5.1 Pro Grundstück sind Einfahrten und Zuwegungen in der Summe von maximal 6,00m zulässig.

6. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

6.1 Neu zu verlegende Versorgungsleitungen wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen sind unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straßen, zu verlegen.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Auf jedem einzelnen Baugrundstück ist ein standortgerechter Baum der I. oder II. Ordnung oder Obstbaum mit einer Pflanzqualität von mindestens 14-16cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit artentsprechender Kronenentwicklung zu pflegen. Abgängige Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

7.2 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-Beleuchtungselemente genutzt werden.

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für abgängige Bepflanzungen sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

1. Dachform und Dachneigung
Die jeweils in den Teilflächen zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus den Einträgen in der Plankarte. Bei untergeordneten Bauten, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind jeweils auch andere Dachformen und -neigungen und Firstrichtungen sowie Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten und Dachabschnitte
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dachabschnitte und Zwerggiebel müssen vom Organg 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 Haushälfte < 6,00 m breite betragen, sind ausnahmsweise Dachaufbauten, Dachabschnitte und Zwerggiebel bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 32 Abs. 5 BauO NRW dürfen diese Dachaufbauten und Zwerggiebel an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.

Bestimmung des Organgs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.

Dachaufbauten und Dachabschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dachabschnitte unzulässig.

3. Dachendeckung für geneigte Dächer
Dachendeckungen für geneigte Dächer sind nur in den RAL-Farbgruppen rot, braun oder grau zulässig. Glänzende oder reflektierende Dachendeckungen, ausgenommen Solaranlagen, sind unzulässig. Dachbegrünungen sind uneingeschränkt zulässig. Bei untergeordneten Bauten und Nebenanlagen sind auch andere Farben zulässig.

4. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern
Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dachendeckung, Dachüberstände, Ausgestaltung der Giebeln und Gebäudelänge (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 oder Farbgebungen verwendet werden.

5. Solaranlagen
Bei geneigten Dächern sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen. Bei Flachdächern von Nebenanlagen (wie Garagen/Carports) dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die obere Dachhaut nur bis zu einer Höhe von max. 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.

6. Gestaltung der Einfriedigungen
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur heckenartige 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.

7. Vorgartengestaltung
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen ist eine flächige Gestaltung der Bepflanzung mit Klee, Schilfrohr, S. 916) geordnet worden ist.

8. 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 einzugrenzen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

9. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zweifelsfreiungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

HINWEISE

1. Bodenfunde/Archäologie
1.1 Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48151 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
1.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
1.3 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. 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.

3. 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 die Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.

4. Artenschutz
Gehörschäden und das Fällen von Bäumen sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September unzulässig. Wenn Fällungen oder Arbeiten innerhalb der Brut- und Setzzeit unaußersächlich notwendig sind, muss vorher eine Kontrollbegleitung für das Vorkommen von Brutvögeln und anderen planungsrelevanten Arten im Baustellenbereich stattfinden. Sollten Brutvögel oder andere planungsrelevante Arten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Rückschnittmaßnahmen an der Hecke sind in Begleitung der Ökologischen Baubewachung durchzuführen und auf den kleinstmöglichen Arbeitsraum zu beschränken. Zur Vermeidung von potenziellen Individuenverlusten von Vögeln oder Fledermäusen werden alle betroffenen Bäume vor Beginn des Rückschnitts durch eine unweitestliche Baubegleitung kontrolliert und nach dem Ausfliegen der Tiere verschlossen. Der Verschluss erfolgt so, dass Tiere noch entweichen können, aber ein neues Einfliegen nicht möglich ist.

Zur Vermeidung von Störungen oder Tötungen von brütenden Vögeln ist die Baufeldfreimachung zwischen dem 1. September und 31. März durchzuführen. Soweit im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter keine aktuellen Brutplätze im Plangebiet vorhanden sind, kann die Baufeldfreimachung auch während der Brutvogelzeit durchgeführt werden, ohne dass Verbotstatbestände erfüllt werden.

Grundsätzlich sind abstrahlende Lichtemissionen zu vermeiden, wenn sie keinem konkreten Beleuchtungszweck dienen. Die Beleuchtungsstärke und der Abstrahlwinkel gemäß dem Beleuchtungszweck anzupassen.

Die in der Artenschutzprüfung (habitat eins., Onasbruck, Oktober 2021) dargelegten vorgezogenen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die planungsrelevanten Arten Kiebitz, Feldlerche und Rebhuhn sind vor Eingriff zu realisieren.

5. Ver- und Entsorgung
Vorhaben und Anpflanzungen im Erwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

6. Geruchsimmissionen
Im Plangebiet können Geruchsimmissionen auftreten, die von den westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

7. Niederschlagswasser / Grundwasser
Eine Niederschlagswasserversickerung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6.03 nach gültiger Prüfung nicht möglich (Dr. Fritz Knaus, Münster 04.09.2019, 25.03.2020 u. 07.04.2020 / Beköfder Architekten GbR, Ibbenbüren, 16.06.2020). Die Niederschlagswasserverentwässerung erfolgt daher vollständig zusammen mit der Schutzwasserentwässerung in die Mischwasserkanalisation in der Straße "Grüner Markweg" südlich des Plangebietes. Die Ableitung des Mischwassers liegt im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Münster.

8. Überflutungsschutz
Zum Schutz vor Überflutungen im Falle von Starkregenereignissen wird empfohlen, Keller- und Lichtschächte mindestens 0,2 m oberhalb des Geländes anzuordnen bzw. sie gegen von außen eindringendes Wasser, beispielsweise mit einer gemauerten Umrandung, zu schützen.

9. Erhalt der Hecke
In Bezug auf die vorhandenen Gehölze sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4), der DIN 18920, der ZTV-Baumpflege sowie der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf zu beachten. Dies betrifft auch den Schutz der Wurzelbereiche. Sind angrenzend an die vorhandene Hecke Baulücken unterhalb von Kronenräumen der vorhandenen Bäume erforderlich, sind gem. DIN 18920 entsprechende Wurzelschutzmaßnahmen durchzuführen und ggf. Maßnahmen, beispielsweise in Form eines Wurzelschutzes, einzuleiten. In diesem Zusammenhang wird eine dendrologische Baubegleitung durch einen Baumsachverständigen empfohlen, welche die jeweiligen Baubauabschnitte begleitet. Durch den vorhandenen Gehölzbestand und dessen über Privatgrund ragende Baumkronen ist mit Beeinträchtigungen (Verschattung, Laubfall etc.) zu rechnen. Dadurch können keine Ansprüche auf Rückschnitt, Beseitigung o.ä. begründet werden.

10. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baudekret der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gestellt.

Bebauungsplan Nr. 6.03 Westlich Grüner Markweg

Übersichtskarte M 1:5000

Karte

Stadt Warendorf Dezernat III Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung

Liegenschaftskataster: Warendorf, Gemarkung Eimen, Flur 5, Flurstücke 59, 681, 682, 197, 598 (alle teilweise)

Maßstab: 1:500

Datum: 25.10.2021

Entwurfsverfasser:

nts
Ingenieurgesellschaft mbH
Hansstraße 61 | 48165 Münster
T 0251 2760 0 | F 0251 2760 33
info@nts-plan.de | www.nts-plan.de