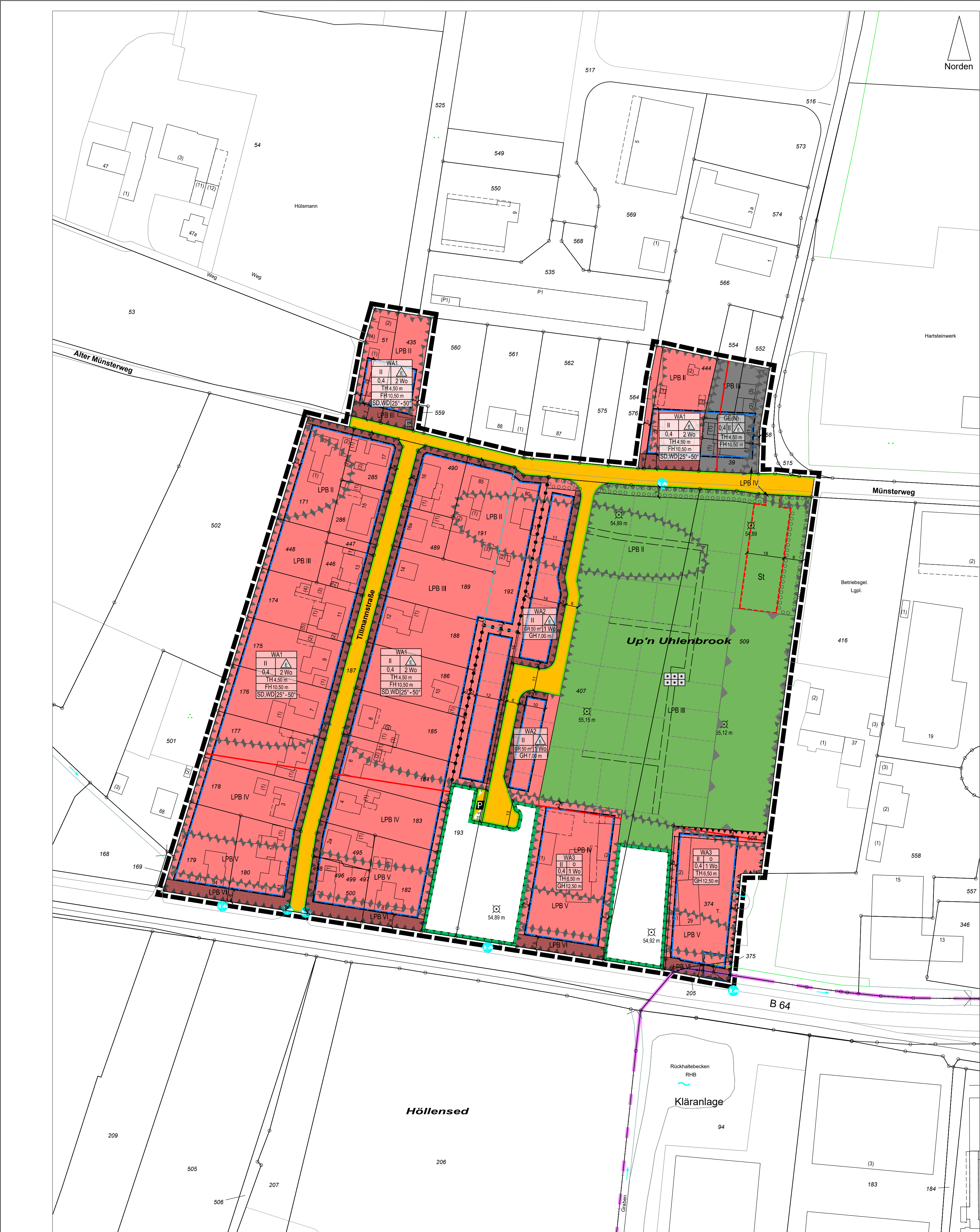




Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 (1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	Ausfertigung	Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB	Planunterlage
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Änderungsbeschluss ist am ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.	Der Stadtentwicklungsausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach ersichtlicher öffentlicher Bekanntmachung am hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom bis öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am als Satzung 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 überein. Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i. V. m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DWG-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der FlurDVG 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. m. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DWG-Datei) als Bestandteil des Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf IId. Nr.: 2021-04290
Warendorf, den	Warendorf, den	Warendorf, den	Warendorf, den	Warendorf, den	Warendorf, den
Der Bürgermeister Im Auftrag	Der Bürgermeister Im Auftrag			Der Bürgermeister Im Auftrag	
Ltd. Stadt: Baudirektor	Ltd. Stadt: Baudirektor	Bürgermeister	Bürgermeister	Ltd. Stadt: Baudirektor	

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)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 0,4 maximale Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GR 50 m² maximale Grundfläche (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 16, § 18 BauNVO) in Metern über Normalhöhennull (NHN)

TH 10,50 m maximal zulässige Traufhöhe

FH 10,50 m maximal zulässige Firsthöhe

GH 12,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- 0 offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1 Wo Die Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal eine Wohnung beschränkt.
- 2 Wo Die Zahl der Wohnungen wird je Einzelhaus auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.

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

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkflächen

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

Grünfläche (privat)

Zweckbestimmung: Dauerkleingärten

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Regelungen für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

10. Gestalterische Festsetzungen (§ 89 BauO NRW)

SD Satteldach

WD Walmdach

25°-50° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

11. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nutzungsausschluss für den dauerhaften Aufenthalt

Vorkkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen: Aktiver Lärm

Beurteilungspegel tagsüber = 59 dB(A)

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Flächenaufteilung

Vorgartenflächen

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksnr.

Flur 5

Flurgrenze

vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA1-WA3)
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet (GE(N))

Innerhalb des nutzungsbeschränkten Gewerbegebietes (GE(N)) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen im Sinne des § 6 BauNVO nicht wesentlich stören bzw. die nach ihrem Störgrad im Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind unzulässig:
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO),
- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe und -Läden als Unterart des Begriffs „Gewerbebetriebe aller Art“ gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmeweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden, insofern

- die Verkaufsställe dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und in betrieblichem Zusammenhang errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsställe und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

In dem Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sonstige Gewerbebetriebe unzulässig, sofern es sich hierbei um Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter, wie z. B. Betriebe mit Darstellungen sexueller Handlungen, Sexkinos, Swingerclubs, Wohnungsprostitution, Bordelle oder bordellartige Betriebe handelt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Als Firsthöhe (FH) gilt der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut geneigter Dächer. Als Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Gebäudeabschluss (oberster Dachabschluss/Attika, First/Firstpunkt).

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt im WA1 die mittlere Höhe der Oberkante der erschließenden Straße (Tilmanstraße, Münsterweg oder B 64) im Bereich der Grundstückszufahrt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt im WA2 eine Höhe über Normalhöhennull von 55,25 m ü. NHN.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen gilt im WA3 die mittlere Höhe der Oberkante der erschließenden Straße (B 64) im Bereich der Grundstückszufahrt.

2.2 Grundfläche

Die für die allgemeine Wohngebiete WA2 festgesetzte maximale Grundfläche von 50 m² umfasst in baulichem Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern stehende überdachte Terrassen. Über die festgesetzte maximale Grundfläche hinaus ist in baulichem Zusammenhang mit den Hauptbaukörpern jeweils eine nicht überdachte Terrasse mit einer Grundfläche von maximal 10 m² zulässig.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Allgemeine Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 und nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet GE(N)
Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen, ausgenommen Fahrradgaragen, Wege und Zufahrten, müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten.

3.2 Private Dauerkleingärten
Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Stellplätzen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

4. Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

4.1 Zulässigkeit und Ausstattung baulicher Anlagen
Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ist je Gartenparzelle eine Gartenlaube mit einer Grundfläche von maximal 24 m² einschließlich überdachter Freizeite zulässig. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein.

Darüber hinaus ist die Errichtung eines Vereinsheims im Nutzungszusammenhang mit den Dauerkleingärten zulässig.

4.2 Ausschluss gewerblicher Nutzungen

Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Errichtung und der Betrieb eines Vereinsheimes zulässig. Gewerbliche Nutzungen des Vereinsheimes sind unzulässig.

5. Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Die festgesetzten Flächen umfassen den Verlauf des namenlosen Gewässers Nr. 9201 (Wasser- und Bodenverbund Warendorf-Süd) und einen daran anschließenden 5 m breiten Gewässerrandstreifen. Dieser Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Die Maßnahmen zur Gestaltung der Flächen werden im weiteren Verfahren entwickelt und entsprechend festgesetzt.

7. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden Vorkkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schutz von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109
In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum Aufenthalt und Schlafen geeigneten Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

Lärmpegelbereich II = maßgeblicher Außenlärm 55 ≤ 60 dB(A)
Lärmpegelbereich III = maßgeblicher Außenlärm 60 ≤ 65 dB(A)
Lärmpegelbereich IV = maßgeblicher Außenlärm 65 ≤ 70 dB(A)
Lärmpegelbereich V = maßgeblicher Außenlärm 70 ≤ 75 dB(A)
Lärmpegelbereich VI = maßgeblicher Außenlärm 75 ≤ 80 dB(A)

7.2 Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlafen geeignete Räume

Für Schlafräume oder für zum Schlaf geeignete Räume sind im gesamten Plangebiet schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R_{w,ges} zu berücksichtigen.

7.3 Schallschutz für Außenwohnbereiche

In Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 59 dB(A) im Tageszeitraum (südlich bzw. südlich der gekennzeichneten Linien) sind Außenwohnbereiche durch geeignete bauliche/architektonische Maßnahmen so zu schützen, dass eine Einhaltung eines Beurteilungspegels von 59 dB(A) gewährleistet wird. Hiervon kann abgewichen werden, wenn wohnungsbezogen nachgewiesen werden kann, dass ein weiterer Außenwohnbereich einem Außengeräuschpegel von maximal 59 dB(A) ausgesetzt ist.

Von den textlichen Festsetzungen 7.1–7.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes gem. DIN 4109-2 ermittelt wird, dass durch eine Grundrissanordnung, die Eigenabschirmung des Baukörpers und/oder die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen (z. B. Garagen, Lärmschutzwände, Vergläsungen etc.) verminderte Anforderungen an den Schallschutz bestehen.

7.4 Nutzungsausschluss für den dauerhaften Aufenthalt

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind bauliche Anlagen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen unzulässig

7.5 Aktiver Lärmschutz

Die Erforderlichkeit und Ausgestaltung (Material, Höhe etc.) wird im weiteren Verfahren festgesetzt.

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

8.1 Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen (siehe Zeichenerklärung, Nr. 8) ist eine zweireihige Hecke aus heimischen, standortgerechten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m in und 1,5 m zwischen den Reihen. Als Mindestqualität sind 1x verpflanzte Sträucher mit einer Mindesttrieblänge von vier Trieben und einer Höhe von 60-80 cm zu verwenden. Die festgesetzte Pflanzmaßnahme ist spätestens innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Beendigung der Baumaßnahme anzulegen.

Pflanzliste (Vorschläge, nicht abschließend)

Amelanchier ovalis	Echte Leutbirne
Corylus avellana	Hassel
Deutzia scabra 'Plena'	Gefüllte Deutzie
Eunymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Philadelphus coronarius	Europäischer Pflefenstrauch
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blut-Pflaume
Salix aurita	Chweide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Syringa vulgaris	Wild-Flieder
Viburnum opulus	Schneeball

8.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze ist je angefangenen sechsten Stellplatz ein standortgerechter mittelgroßer, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste (Vorschläge, nicht abschließend)

Acer platanoides Globosum	Kugel-Ahorn
Aesculus hippocastanum Umbraculifera	Kugel-Rosskastanie
Catalpa bignonioides Nana	Kugel-Trompetenbaum
Fraxinus excelsior Nana	Kugel-Esche
Prunus fruticosa Globosa	Kugel-Kirsche
Robinia pseudoacacia Umbraculifera	Kugel-Robinie

8.3 Auf jedem einzelnen Baugrundstück in den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 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 Kronenentwicklung zu pflegen. Abgänge Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

8.4 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.

D. Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA1 sind für Hauptbaukörper ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 50° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, eingeschossige Anbauten, Garagen, Carports und Nebenanlagen ist auch das Flachdach zulässig.

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).

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

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

3. Dacheindeckung für geneigte Dächer

Dacheindeckungen für geneigte Dächer sind nur in den RAL-Farbgruppen rot, braun oder grün 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.

4. Solar-/Photovoltaikanlagen

Bei geneigten Dächern sind auf dem Dach montierte Solar-/Photovoltaikanlagen mit der gleichen Neigung parallel zur Dachhaut anzufordern.

Bei Flachdächern und Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die obere Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von 0,8 m einhalten.

5. Gestaltung der Einfriedungen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Vorgartenbereichen sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss.

6. 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.

7. 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.

8. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen 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/Archäologie

1.1 Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß denkmalkart. Flurstücksnr. NRW die Fundstelle sofort der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesarchivverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu lassen.

1.2

1.2 Erste Erdbeobachtungen 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 Stadt als Unteren 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 (§§ 16 und 17 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 (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Kampfmittel

Einzelrunde sind nicht auszuschließen, Tiefbaubereiten 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. Landwirtschaftliche Emissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehrsmitteln kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsmmissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarnrechtliche Rücksichtnahmgebot, so dass Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.

4. 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.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

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

6. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen

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 bereitgestellt.

F. Nachrichtliche Übernahme

Das auf Flurstück 435 vorhandene Heiligenhäuschen ist unter der Denkmalnummer A 373 in der Denkmalliste der Stadt Warendorf verzeichnet.

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 20.07.2022 (BGBl. I S.1353);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plangebietes (Planzeichungsverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362);

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der F