

**Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB**

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 07.10.2022 ..... ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 8. Änderungssatzung 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, den 25.10.2022, .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Lfd. Städt. Baudirektor

**Plangrundlage**

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 Katasteramt.

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

Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf  
lfd.Nr. 2018-04174

**Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB**

Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 30.01.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss ist am 07.02.2020 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 13.09.2022 .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Lfd. Städt. Baudirektor

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

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 20.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 04.09.2020 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.2020 gemäß § 4 (2) BauGB beteiligt.

Warendorf, den 13.09.2022 .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Lfd. Städt. Baudirektor

**Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 11.03.2021 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 19.03.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 29.03.2021 bis 30.04.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2021 gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.

Warendorf, den 13.09.2022 .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Lfd. Städt. Baudirektor

**Erneute, beschränkte Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.12.2021 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 10.12.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB vom 17.12.2021 bis 09.01.2021 erneut öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2021 gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.

Warendorf, den 13.09.2022 .....

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez. Pesch  
Lfd. Städt. Baudirektor

**wiederh. erneute, beschränkte Öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB**

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 03.02.2022 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher 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 ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.02.2022 gemäß § 4a (3) BauGB erneut beteiligt.

Warendorf, den 13.09.2022 .....

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 01.09.2022 ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 19.09.2022 .....

gez. Peter 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 am 01.09.2022 ..... überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Warendorf, den 19.09.2022, .....

gez. Peter Horstmann  
Bürgermeister

**PLANZEICHNERKLÄRUNG**

- Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
 Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**  
 0,4 Grundflächenzahl  
 Geschossflächenzahl  
 III Höchstmaß der Vollgeschosse  
 GHmax maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (ü. NHN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23. BauNVO)**  
 Baugrenze  
 offene Bauweise
- Verkehrfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
 Öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
 Öffentliche Parkfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)**  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)**  
 FD zulässige Dachform: Flachdach
- nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)**  
 Schützenswerter Baum mit Kronenraumbereich gem. Baumschutzsatzung
- Sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter**  
 Bestandsgebäude  
 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer  
 Flurgrenze  
 Bemaßung in Meter (Parallelität)  
 Höhe Schachtdeckel in Meter ü. Normalhöhennull (NHN)  
 Die exakte Höhe ist bei Bedarf gegebenenfalls örtlich zu überprüfen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
 Im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen  
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)  
 - Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)  
 - Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO)  
 nicht besandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) Höhe baulicher Anlagen**  
 Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst/Attika).
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**  
 4.1 Dachflächen (ausgenommen Dachterrassen) mit einer Neigung von weniger als 10 Grad, 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.  
 4.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist je 1,5 m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein mittelhoher oder hochwachsender Strauch zu pflanzen. Die Bepflanzung ist flächig durch freiwachsende Sträucher vorzunehmen. Es sind mindestens fünf verschiedene standortgerechte, bodenständige Gehölzarten zu verwenden.

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

- Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien**  
 Auf dem Dach angebrachte Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien dürfen die obere Dachhaut nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m überschreiten. Aufgeständerte Anlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den Gebäudeaußenkanten von mindestens 0,8 m einhalten.
- Gestaltung der Einfriedigungen**  
 Entlang der Grundstücksgrenze, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind nur heckenartige Einfriedigungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedigungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss.
- Aufstellflächen für Abfallbehälter**  
 Aufgestellte Abfallbehälter im Grundstücksbereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäude sind durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola / Rankkonstruktion einzufassen und unter Verwendung von Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.
- 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.

**HINWEISE**

- Bodenfunde**  
 Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung sofort der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu lassen.
- Alltasten**  
 Alltasten 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.
- Ver- und Entsorgung**  
 Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

**4. Artenschutz**

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände, dürfen Gehölzfällungen nur in der Zeit vom 01.10. - 28./29.02. eines Jahres und damit außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchgeführt werden. Erforderliche Maßnahmen innerhalb der Brut- und Setzzeiten sind fachgutachterlich zu begleiten, sodass die Bäume vor Beginn der Maßnahme auf Besatz kontrolliert werden.

Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.

Die in der Artenschutzprüfung (Landschaftsökologie&Umweltplanung, Hamm, Oktober 2021) dargelegten vorgezogenen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für die planungsrelevante Art Waldkauz sind vor Eingriff zu realisieren.

**5. 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.

**6. 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.

**7. Vorgeschlagene standortgerechte, heimische Gehölze (beispielhaft) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**

Sträucher (Liste nicht abschließend):			
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus	Ohrweide	Salix aurita
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Hasel	Corylus avellana
Wildrose	Rosa canina	Schlehe	Prunus spinosa
Kornelkirsche	Cornus mas	Weißdorn	Crataegus monogyna
			Crataegus laevigata

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (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 S. 1802) geändert worden ist.

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** zu letzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.

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

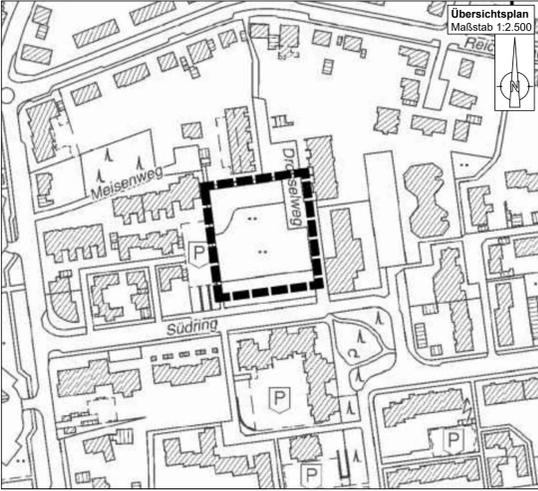
**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

**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), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020 und am 1. November 2020, geändert worden ist



**Bebauungsplan Nr. 2.27 / 7. Änderung**

"Zwischen Reichenbacher Str., Düsternweg, gepl. Südtangente und Heustr."



Stadt Warendorf Dezernat III  
Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung

Maßstab: 1:500  
Datum: 14.01.2022