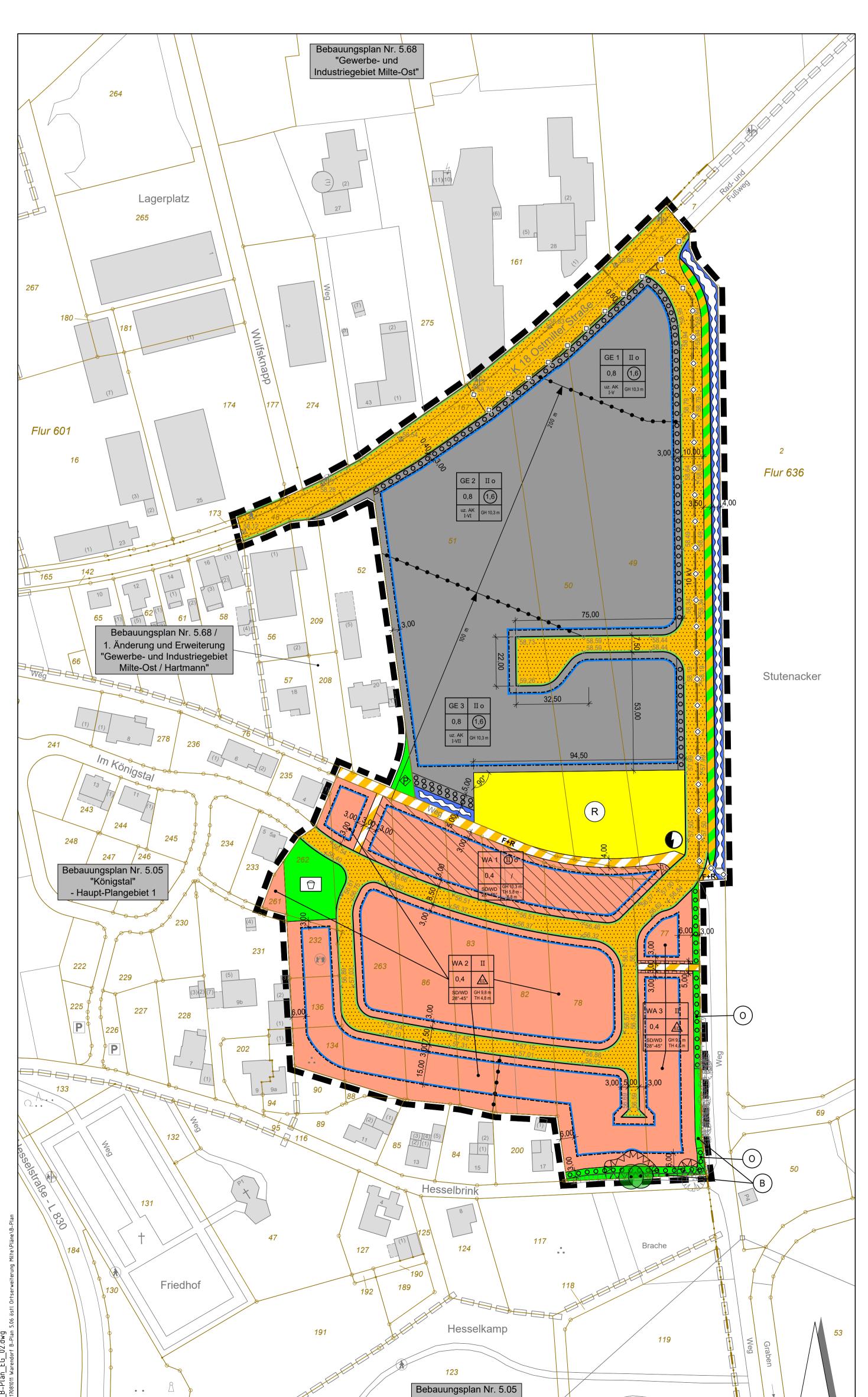


# STADT WARENDORF

# Bebauungsplan Nr. 5.06 "Östliche Ortserweiterung Milte"



Teil-Plangebiet 2

### **FESTSETZUNGEN** gemäß Planzeichenverordnung

(gemäß § 9 Abs. 1-7 BauGB und BauNVO in Verbindung mit § 9a BauGB

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

(§ 4 BauNVO)

Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

Zahl der Vollgeschosse - zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse - maximal (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Gebäudehöhe in Meter über OKFF - maximal

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) Traufhöhe in Meter über OKFF - maximal bzw. Mindest- und Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) unzulässige Abstandsklassen gemäß Abstandsliste 2007

### Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB. §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.2)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

Öffentliche Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

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

Fuß- und Radweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Verkehrsgrünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Regenklär- und Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Zweckbestimmung Elektrizität

# (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) Hauptversorgungsleitung (Elektrizität), unterirdisch **---**\$---(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

# (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (Ortsrandeingrünung / Böschung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Private Grünflächen: Hausgarten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen (Spielplatz)

### 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 (Überflutungsmulde) (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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)

0000

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung Bäume (mit Baumkrone als Kronentraufbereich) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

# Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 7 BauGB) Mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

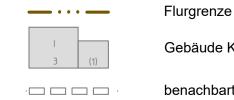
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Flächen auf denen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

## FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 BauO NRW)

zulässige Dachform: Satteldach oder Walmdach mit zulässiger Dachneigungsspanne in Grad

# DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER



benachbarte Bebauungspläne

Topografie / Baumbestand

(Normalhöhennull) die exakte Höhe ist in der Örtlichkeit zu prüfen Straßenendausbau (Bordsteinunterkante)

Höhe Schachtdeckel

in Meter ü. NHN

## FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 und 8 BauNVO) 1.1. In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes Anlagen für Verwaltunger - Gartenbaubetriebe - Tankstellen

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Einzelhaus maximal sechs Wohneinheiten sowie je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 sind je Einzelhaus sowie je Doppelhaushälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

1.3. In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und

Betriebsleiter, und - Vergnügungsstätten

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4. Die Gewerbegebiete sind entsprechend des Abstandserlasses vom 06.06.2007 gegliedert. Unzulässig sind die Betriebsarten der gemäß Planzeichnung festgelegten Abstandsklassen a) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind ausnahmsweise die Betriebsarten der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der b) Abweichend von Satz a) sind ausnahmsweise die in der Abstandsliste 2007 mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils übernächst niedrigeren Abstandsklasse zulässig,

1.5. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und -läden als Unterart des Begriffs "Gewerbebetriebe aller Art" gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern

wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass der Immissionsschutz gesichert ist.

- die Verkaufsfläche 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 Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

1.6. In den Gewerbegebieten sind Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BlmSchG bzw. Anlagen, in denen entsprechende Mengen gefährlicher Stoffe eingesetzt werden und die aufgrund dessen unter den Geltungsbereich der 12. BlmSchV (Störfallverordnung) fallen, unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) 2.1. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte, die entlang der Straßenbegrenzungslinie an das Grundstück grenzen oder mit Schachtdeckelhöhen dargestellt sind. 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.

Baugebiet mindestens die nachfolgend genannte Höhe über dem Bezugspunkt baulicher Anlagen (vgl. 2.1) liegen. Im WA 1 und WA 2: 0,10m; im WA 3: 0,20m.

2.2. Die Höhenlage der OKFF (Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden) muss in dem jeweiligen

2.3. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst/Attika).

2.4. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren

2.5. In den Gewerbegebieten ist eine Überschreitung der Gebäudehöhe um bis zu 5,0 m durch technische Einrichtungen, wie Schornsteine, Filter- und Antennenanlagen zulässig. Diese

technischen Anlagen dürfen auf bis zu 30 % der jeweiligen Gebäudedachflächen errichtet 2.6. Die Größe der einzelnen Baugrundstücke darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 das Höchstmaß von 700 m² nicht überschreiten. Für soziale Zwecke dürfen

ausnahmsweise bauliche Anlagen auf größeren Grundstücken errichtet werden, wenn dies für die Nutzungsausübung erforderlich ist. 3. Bauweisen und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 und 22 BauNVO)

3.1. In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen die Baugrenzen einseitig um maximal 3,0 m überschreiten. Davon ausgenommen sind die den in diesem Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Seiten der Baugrenzen.

3.2. In den Gewerbegebieten sind Gebäude in "Offener Bauweise" zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung von 50 m Baukörperlänge allgemein zulässig. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, 14,16 und 23

4.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze nur im Bereich der überbaubaren Fläche sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig, wobei die Anlagen (ausgenommen Fahrradgaragen) einen vorderen Mindestabstand von 5,0 m zur zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten haben. Anlagen, die im seitlichen Grenzabstand und hierbei mit ihrer Längsseite zu einer öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, müssen von dieser einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. (s. Festsetzung Nr. 8.6)

4.2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebengebäude nur eingeschossig und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 5.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind je Grundstück Einfahrten in der Summe von maximal

5.2. In den Gewerbegebieten ist je Grundstück entlang eines Straßenzuges maximal eine Zufahrt von maximal 10,0 m Breite zulässig. Die in den Gewerbegebieten festgesetzten Pflanzgebote entlang öffentlicher Verkehrsflächen können durch Zufahrten unterbrochen werden.

**6. Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) 6.1. Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z. B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straße, zu verlegen.

Abs. 5 BauNVO)

7. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 7.1. Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind von Bebauung und Gehölzbepflanzungen freizuhalten. Ausnahmsweise sind Pflanzungen in geringem Umfang mit Zustimmung des Versorgungsträgers zulässig.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Für wegfallende Bäume / Bepflanzungen sind vor Ort angemessene Ersatzpflanzungen durchzuführen.

8.2. In den innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Kronentraufbereichen der von außerhalb hineinragenden Bäume sowie im Kronentraufbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind der Bodenauftrag und -abtrag, der Bau von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze), Garagen, Nebenanlagen mit Ausnahme von Einfriedungen und sonstige Versiegelungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen unzulässig. Die Vorgaben der DIN 18920, RAS LP4 und ZTV Baumpflege sind zu beachten.

8.3. Innerhalb der Verkehrsgrünflächen ist eine Baumreihe mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen II. Ordnung im Abstand von 15 m anzuordnen. Je 1,5 m² Fläche ist mindestens ein mittelhoher oder hochwachsender Strauch zu pflanzen. Es sind nur heimische, bodenständige Gehölzarten zu verwenden (s. auch Hinweis Nr. 8). 8.4. In den Gewerbegebieten ist innerhalb der Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von

Bäumen und Sträuchern je 100 m² Fläche mindestens ein großkroniger Baum und je 1,5 m²

Fläche mindestens ein mittelhoher oder hochwachsender Strauch zu pflanzen. Es sind nur

einheimische bodenständige Gehölzarten zu verwenden (s. auch Hinweis Nr. 8). Das Pflanzgebot ist bis zum Zeitpunkt der Baufertigstellung zu realisieren. Innerhalb der mit "O" gekennzeichneten Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen ist je 1,5 m² Fläche mindestens ein mittelhoher oder hochwachsender Strauch zu pflanzen. Es sind nur

heimische, bodenständige Gehölzarten zu verwenden (s. auch Hinweis Nr. 8).

8.7. Der 1,0 m breite Bereich zwischen Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) und

Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. (s. Hinweis Nr. 8)

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

öffentlichen Verkehrsflächen (s. Festsetzung Nr. 4.1) ist mit Hecken, Sträuchern oder Rank-/

FESTSETZUNGEN (gemäß § 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

Dachaufbauten und Dacheinschnitte Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen bei Satteldächern vom Ortgang, bei Walmdächern von den Dachgraten

zulässig. Abweichend von § 32 Abs. 5 BauO NRW dürfen diese Dachaufbauten und

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 Haushälften < 6,00 m Breite betragen, sind ausnahmsweise

Dachaufbauten. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel bis zu 50 % der Gebäudelänge ie Haushälfte

Zwerchgiebel an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden. Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheindeckung für geneigte Dächer

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

Gestalterische Einheit von Doppelhäusern Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Firstrichtung, Art und Farbe der Dacheindeckung, Dachüberstände, Ausführung der Gauben und Gebäudehöhe (Sockel-, Trauf-, Firsthöhe)

dürfen auch andere Materialien oder Farbgebungen verwendet werden. 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 maximal 1,2 m überschreiten.

Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Abstand zu den

Gebäudeaußenkanten von mindestens 0.8 m einhalten.

einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung ebenso

einheitlich zu gestalten. Bei untergeordneten Teilflächen (max. 15% der jeweiligen Wandflächen)

Definition Vorgarten In den Allgemeinen Wohngebieten wird als Vorgartenbereich ein 3,0 m breiter Streifen entlang

der Straßenbegrenzungslinie definiert, von der die Haupterschließung des Gebäudes (Hauptnutzung) erfolgt. Gestaltung der Einfriedungen

angrenzen, sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen

In Vorgärten 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 der Hecke zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss. Entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze, die an öffentliche Verkehrsflächen

bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände zulässig. Grundstücksseitige sind hinter diesen Hecken auch andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe der Hecke zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m betragen muss. Entlang von Fuß- und Radwegen, sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände zulässig. Grundstücksseitige sind hinter diesen Hecken auch andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe der Hecke zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,5 m

Vorgartengestaltung

Im Vorgartenbereich ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. mineralischen Schuttgütern bis auf den Anteil der Erschließung (Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig.

Abfallbehälter Im Vorgartenbereich sind aufgestellte Abfallbehälter entweder durch einen Sichtschutz in Form einer Pergola einzufassen oder durch Hecken oder Rankkonstruktion unter Verwendung von

Rank- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft einzugrünen. Alternativ ist eine Unterbringung in Schränken möglich.

Sie sind an Gebäuden bzw. an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Schornsteine,

Dachaufbauten, Pylone etc.) zulässig, wenn die Oberkante der Werbeanlage die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreitet. Bewegliche, blinkende, blendende, reflektierende oder lichtwechselnde Werbung ist unzulässig. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten gemäß § 86

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW.

BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

# **RECHTSGRUNDLAGEN**

Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG

geändert worden ist.

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI, I.S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBI, I.S. 1728) geändert

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 01. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

(BGBI. I S. 3786). Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) 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.

Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist.

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBI. I S. 1328) geändert worden ist. Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW in der Fassung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193, 214)

Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2021 (BGBI. I S. 353) geändert worden ist.

**VERFAHRENSVERMERKE** 

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB gem. § 2 Abs. 1 BauGB Der Rat der Stadt Warendorf hat der Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 23.02.2023 als Satzung beschlossen. Die 16.02.2017 die Aufstellung des Bebauungs- Begründung hat am Verfahren und an der planes beschlossen. Beschlussfassung teilgenommen. Der Beschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am | Warendorf. den .21.03.2023 01.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Warendorf, den .......03.2023

gez. Peter Horstmann Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung

gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB Der Inhalt der Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text ausschuss der Stadt hat am 29.11.2018 den sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am .23.02.2023 Vorentwurf des Bebauungsplanes mit überein. Die für die Rechtswirksamkeit Begründung und Umweltbericht beschlossen erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden

Der Bürgermeister

Ltd. Städt. Baudirektor

und zur Auslegung bestimmt.

Warendorf, den .03.03.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 01.02.2019 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht gemäß gez. Peter Horstmann § 3 Abs. 1 BauGB vom 04.02.2019 bis 01.03.2019 öffentlich ausgelegen. Bürgermeister Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.02.2019 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Im Auftrag gez. Pesch Ltd. Städt. Baudirektor

Öffentliche Auslegung gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am 17.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung

am 02.07.2021 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht mit umwelt- iedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. bezogenen Stellungnahmen gemäß Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.07.2021 bis Bebauungsplan in Kraft getreten. 15.08.2021 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Warendorf, den 03.03.2023 gez. Pesch Der Bürgermeister Im Auftrag Ltd. Städt. Baudirektor

Belange wurden mit Schreiben vom 09.07.2021 Im Auftrag

gez. Pesch Ltd. Städt. Baudirektor

Erneute Öffentliche Auslegung

gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am 17.03.2022. den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

bezogenen Stellungnahmen gemäß Warendorf Ifd.Nr.: 2017-02515) als Bestandteil 24.04.2022beschränkt öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

2. Erneute Öffentliche Auslegung

gem. §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat

am 24.11.2022 den geänderten Entwurf des

Bebauungsplanes mit Begründung und

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung

am 02.12.2022 hat der Bebauungsplan mit

Begründung und Umweltbericht mit umwelt-

bezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 12.12.2022 bis

01.01.2023 beschränkt öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Warendorf, den 03.03.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Pesch

Ltd. Städt. Baudirektor

Umweltbericht beschlossen und zur 2. erneuten

Warendorf, den .03.03.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Pesch

Ltd. Städt. Baudirektor

Auslegung bestimmt.

Belange wurden mit Schreiben vom .01.04.2022 | Bebauungsplanes unvollständig sein.

Planunterlage

Der Bürgermeister

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZV vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der amtlichen Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist am 25.03.2022 hat der Bebauungsplan mit i.V.m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand Begründung und Umweltbericht mit umwelt- (hier: DWG-Datei Geobasisdaten: Katasteramt

Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als

Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am

.06.04.2023 ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3

BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt

Warendorf vom 19.05.2005 in der Fassung der

8. Änderungssatzung vom 19.10.2021 mit dem

Hinweis bekannt gemacht worden, dass der

Bebauungsplan mit Begründung während der

Öffnungszeiten in der Verwaltung zu

§ 3 Abs. 2 BauGB vom .04.04.2022 bis des Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Die Darstellung der Katastergrundlage kann außerhalb des Geltungsbereichs des

Bebauungsplan Nr. 5.06 "Östliche Ortserweiterung Milte"

HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE

Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen -

Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien)

können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der

unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17

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

Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund

anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen,

Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht

Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt

Als allgemeine Vermeidungsmaßnahme in Bezug auf Vögel sind bauvorbereitende Maßnahmen.

insbesondere Gehölzfällungen und die Räumung von Baufeldern, außerhalb der Brutzeit (= 15.

Gehölzschnitt und Baumfällungen grundsätzlich nur außerhalb des Zeitraums vom 1. März bis

zum 30. September sowie die im BNatSchG enthaltenen Ausnahmeregelungen wird ergänzend

Rückschnittmaßnahmen sind an den an der Straße Hesselbrink stehenden städtischen Laub-

bäumen mit ihren über Privatgrund ragenden Kronen aufgrund von Verschattung, Laub- und

Fruchtfall, Abschirmung von Rundfunkwellen oder ähnlichen Auswirkungen und Beeinträchti-

gungen nicht zulässig; auch wird hierdurch kein Anspruch auf Kronenrückschnitt begründet.

Quercus robur

Prunus avium

Rosa canina

Acer campestre

Carpinus betulus

Cornus sanguinea

Euonymus europae

Viburnum opulus

Frangula alnus

5.1.45) südlich der Ostmilter Straße sowie zur Ortsrandeingrünung eine Birkenreihe vor. Bei der

außerstaatlichen Regelwerke werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Str.

43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten

Kompensation des Defizits von 11.463 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erfolgt über den städt.

Flächenpool "Mussenbach mit Rinderkamp" auf der Maßnahmen Fläche "Eistenholle" (K244/M3).

Auf der Fläche Gemeinde Everswinkel, Gemarkung Everswinkel, Flur 22, Flurstücke 51 mit einer

erzielten 13.377 ÖWE werden 11.463 ÖWE als Ersatzmaßnahme dem Bebauungsplan Nr. 5.06

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vollständig an die vorhandene

Für das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine

Insgesamt ist zu beachten, dass kein Grundstück tiefer als die Straßenflächen angelegt werden

Sicherheit können die Grundstücke mit einem Gefälle von den Gebäuden weg versehen werden.

sollte. Für die Gebäude gelten differenzierte Festsetzungen. So sind sie auch bei stärkeren

Niederschlagsereignissen vor einer schädlichen Überflutung geschützt. Zur Erhöhung der

Regenwasserkanalisation anzuschließen. Das eingeleitete Niederschlagswasser wird über

Für das ausgewiesene Gewerbegebiet ist gem. Arbeitsblatt W 405 des DVGW eine

Löschwassermenge von 96 m³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Löschwassermenge von 48 m³ /h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Der Landschaftsplan "Warendorf-Milte" sieht gemäß der Festsetzungskarte (Nr. 5.1.42 und

Umsetzung des Pflanzgebotes im Gewerbegebiet südlich der Ostmilter Straße sowie der

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen

Der Eingriff wird nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Eine

Gesamtgröße von ca. 6,7 ha wurden auf einer Fläche von 1.2 ha u.a. Extensivgrünland, Altgrasstreifen und Gebüschstrukturen, Uferstreifen mit Hochstaudenfluren angelegt. Von den

Crataegus monogyna/laevigata

März bis 31. Juli) durchzuführen. Auf die grundlegenden Regelungen des BNatSchG zu

Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der

auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche

Im Plangebiet können Geruchsimmissionen auftreten, die von den umliegenden

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und

Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern

Warendorf oder Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt

als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch

DSchG NRW). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des

betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu

Außenstelle Münster - An den Speichern 7. 48157 Münster schriftlich mitzuteilen

ÜBERNAHMEN

Bodenfunde und Archäologie

Untersuchungen freizuhalten.

Altlasten:

Kampfmittel:

Geruchsimmissionen:

Ver- und Entsorgung:

Bäume Stieleiche Vogelkirsche Feldahorn Hainbuche

Blutroter Hartriegel Pfaffenhut

Gewöhnlicher Schneeball

landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

Rückschnittmaßnahmen am Hesselbrink:

Artenschutzbelange, allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.

8. Vorgeschlagene heimische standortgerechte Gehölze (beispielhaft):

Ortsrandeingrünung ist der Landschaftsplan zu beachten.

10. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke:

nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gehalten.

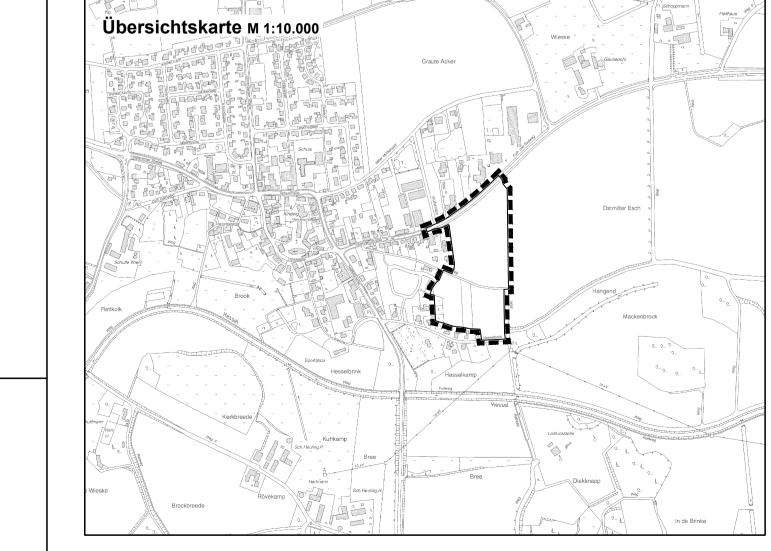
Externer Ausgleich (Eingriffsregelung):

gemäß § 135a BauGB zugeordnet.

Niederschlagswasserableitung

zentrale Becken versickert.

(§§ 4, 17 und 44 BauO NRW)



Stadt Warendorf Dezernat III Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung

Maßstab:

**PLANVERFASSER**