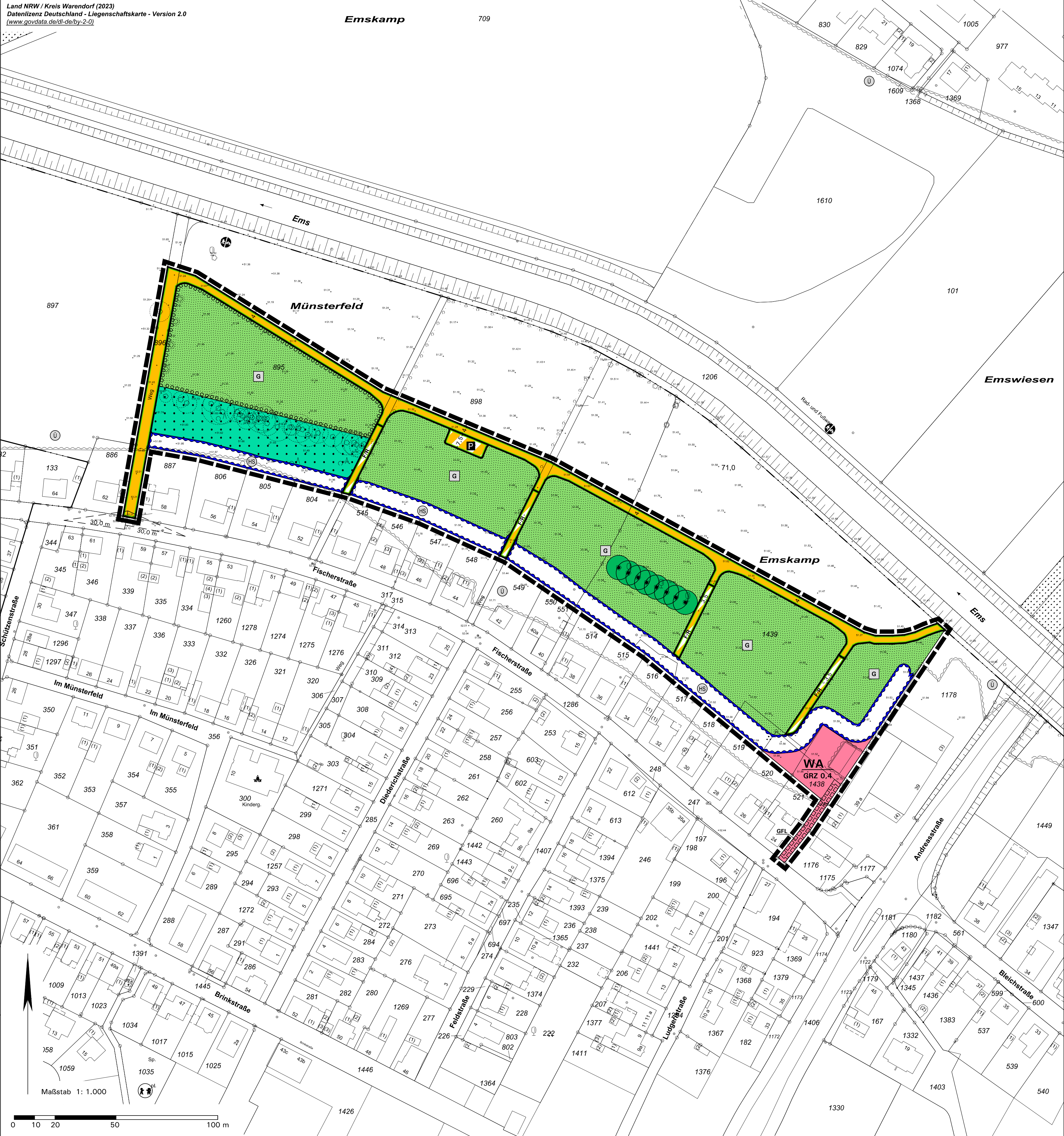




A. Planzeichenerklärung

WA
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO), siehe textliche Festsetzung C.1.1

GRZ 0,4
Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Fuß-/ Radweg
- Parkplatz

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Grabeland, siehe textliche Festsetzung C.2.1
Hinweis:
Definition Grabeland gemäß § 1(2) Nr. 5 BKleingG: „[...] ein Grundstück, das vertraglich nur mit einjährigen Pflanzen bestellt werden darf (Grabeland).“
Als einjährige Pflanzen bezeichnet man Pflanzen, die innerhalb einer Vegetationsperiode ihren gesamten Lebenszyklus von der Keimung über Blüte und Samenbildung bis zum Absterben durchlaufen (wie z. B. Kapuzinerkresse, Ringelblume, Jungfer im Grünen etc.).

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, siehe textliche Festsetzung C.3.1
Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe, siehe textliche Festsetzung C.3.2

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger inklusive der Stadt Warendorf zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Sichtfelder (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
Wald (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB): Flächen für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB), hier: lineare Geländedemolierung/Geländeausschüttung sowie Entwässerungsmulde
Hinweis/Grundlage:
„Lageplan Planung Abschnitt 2“ zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf „Neue Ems“ im innerstädtischen Bereich; Abschnitt 2: „Ems-West“; vom 18.12.2018 (Rechtskraft zugehöriger Planfeststellungsbeschluss der Bezirksregierung Münster am 28.10.2020)
Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB): Festgesetztes Überschwemmungsgebiet Ems, die Überschwemmungsgebietsverordnung „Ems“ vom 28.12.2001 ist zu beachten.
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
Maßangaben in Meter, z. B. 4,0 m

B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern
Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
Höhenpunkte in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 1916) (Einnessung: Vermessungsbüro Jungemann, Mai 2023)
Eigemessene Bäume mit Standort und Kronentraufe (Einnessung: Vermessungsbüro Jungemann, Mai 2023)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6);
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240);
Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802 (Nr. 33));
Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741);
Bundesklingartengesetz (BKleingG) i. d. F. vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).

Anlage 2 zur Sitzungsvorlage 3271/2020/1 zur frühzeitigen Beteiligung
C. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB i. V. m. BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

2. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

2.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grabeland: In der als Grabeland festgesetzten privaten Grünfläche sind nur auf den Nutzungszweck der Bewirtschaftung der Gärten beschränkte Gartenhäuser zur Aufbewahrung von Gartengeräten von maximal 35 cm zulässig.

3. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen sowie Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

3.1 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen: Innerhalb der gemäß Plankarte als „Fläche für das Anpflanzen von Bäumen“ gekennzeichneten Fläche sind 10 Bäume (wieder) anzupflanzen, die zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (Projekt „Neue Ems“) umgepflanzt werden sollen und sich auf dem Grundstück Flurstück 895, Flur 11, Gemarkung Warendorf befinden. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe dieser Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird.

Hinweis/Grundlage: Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) in Warendorf, Neue Ems im innerstädtischen Bereich – West, Genehmigungsplanung nach § 68 WHG, Landschaftspflegeischer Begleitplan, Stadt Warendorf, Dezember 2018, Hilden.

3.2 Erhalt von Bäumen mit Kronentraufe: Die zu erhaltenen Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mindestens 20-25 cm in 1,0 m Höhe. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe der erhaltenen standortgerechten, heimischen Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Als Schutzbereich gilt der festgesetzte, aktuelle Kronentraufbereich. Untersagt sind darüber hinaus alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit erforderlich sind.

D. Hinweise

1. Denkmalschutz/Archäologie

1. Erste Erdbewegungen 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.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallens in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
3. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) 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 (hier Untere Boden-schutzbehörde des Kreises Warendorf) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

3. Kampfmittel

Kampfmittelreste können nie vollständig ausgeschlossen werden, daher sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Weist der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfallens hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder die Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.

4. Ökologische Belange

Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten.

WARENDORF
DIE STADT

Bebauungsplan Nr. 2.51
„Grabeland Fischerstraße“
Vorentwurf

Stadt Warendorf Dezernat III
Sachgebiet 61 Bauordnung und Stadtplanung

Entwurfsverfasser:
Tischmann Loh & Partner
Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33337 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Maßstab: 1: 1.000
Datum: 08.05.2023

Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf
lfd.Nr. 2023-01276