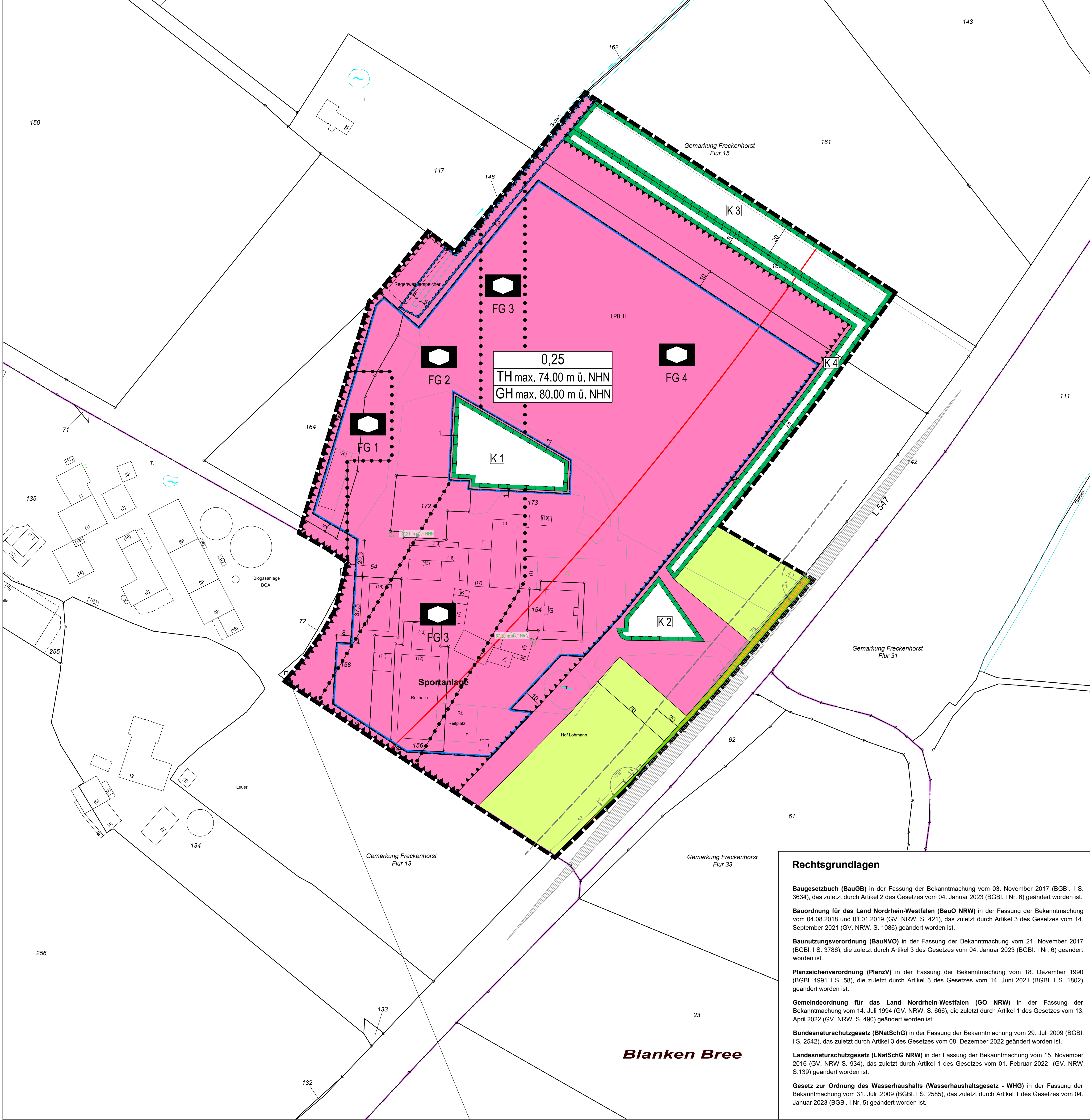




Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	Ausfertigung	Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB	Plangrundlage
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 20.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.	Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 19.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 19.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 19.03.2021 beschlossen.	Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am 19.03.2021 überein.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am 19.03.2021 ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 10.09.2005 in der Fassung der 6. Änderungsatzung 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.	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanV 90 vom 16.12.1990.
Der Aufstellungsbeschluss ist am 06.12.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht worden.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 19.03.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.03.2021 bis 11.04.2021 durchgeführt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 19.03.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 29.03.2021 bis 11.04.2021 durchgeführt.	Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.	Die für die Rechtsverwirklichung erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.	Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.	Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katastramt.
Warendorf, den	Warendorf, den	Warendorf, den	Warendorf, den	Warendorf, den	Warendorf, den	Geobasisdaten: Katastramt Warendorf IK: Nr. 2021-01781
Der Bürgermeister Im Auftrag _____ Lfd. Stadt. Baudirektor	Der Bürgermeister Im Auftrag _____ Lfd. Stadt. Baudirektor	Der Bürgermeister Im Auftrag _____ Lfd. Stadt. Baudirektor	Der Bürgermeister Im Auftrag _____ Bürgermeister	Der Bürgermeister Im Auftrag _____ Bürgermeister	Der Bürgermeister Im Auftrag _____ Lfd. Stadt. Baudirektor	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

0,25 maximale Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
TH max. 74,00 m maximale Trauthöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)
GH max. 80,00 m maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)
 - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)**

Baugrenze
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke:
Integrations- und Kommunikationsstätte auf landwirtschaftlicher Grundlage für das Arbeiten, Wohnen, die Therapie sowie die Begegnung von Menschen mit Behinderungen (FG 1 - FG 4) (siehe textuelle Festsetzung Nr. 3)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
 - Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)**

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft hier: Gewässerrandstreifen
 - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

Anbauverbotszone für Werbeanlagen (20 m) (§ 28 Abs. 1 StrWG NRW)
Beurteilungspegel in der Nacht = 45 dB(A)
 - Sonstige Planzeichen**

Lärmpegelbereich III
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (hier: Art der baulichen Nutzung) innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ### B. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
- Maßzahl (in m)
vorhandene Bebauung
vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
Flurbezeichnung
Flurgrenze
Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)
Löschteich
Bestehende innere Erschließung
Sichtfelder, die in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m von Sichtbehindern jeder Art freizuhalten sind (Schenkellänge 200 m) gem. RAL 2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**

Grundflächenzahl
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) bis maximal 0,7 zulässig.

Höhe baulicher Anlagen

1.2.1 Trauthöhe
Die Trauthöhe wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

1.2.2 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe wird definiert als oberster Gebäudeabschluss (Dachfirst / Attika).
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)**

Garagen und überdachte Stellplätze / Carports
Die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen / Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „FG 1“ ist der dauerhafte Aufenthalt des Menschen unzulässig.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „FG 2“ ist der dauerhafte Aufenthalt des Menschen lediglich für Arbeiten im Zusammenhang mit landwirtschaftlichem Bezug zulässig. Sonstige Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt des Menschen dienen, sind nicht zulässig.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „FG 3“ ist der dauerhafte Aufenthalt des Menschen lediglich für Arbeiten zulässig, der landwirtschaftliche Bezug muss hierbei nicht gegeben sein. Sonstige Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt des Menschen dienen, sind nicht zulässig.

Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf „FG 4“ sind jegliche im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung stehende Nutzungsarten zulässig (einschließlich Wohnen).
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Kompensationsmaßnahmen
Ausführung und Pflege der Flächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

1.1.1 Kompensationsmaßnahme K1: Erhalt der zentralen Streuobstwiese
Die innerhalb der als „K1“ festgesetzten Fläche vorhandene Streuobstwiese ist einschließlich des Baumbestandes (siehe Anlage 1 des Umweltberichtes) zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.1.2 Kompensationsmaßnahmen K2 und K3: Anlage einer Streuobstwiese
Die als „K2“ und „K3“ festgesetzten Flächen sind als Streuobstwiese anzulegen. In der Fläche „K2“ sind 12 Obstbäume, in Fläche „K3“ 38 Obstbäume anzupflanzen. Die Maßnahmen „K2“ und „K3“ sind als CEF-Maßnahmen vor Umsetzung jeglicher Erschließungs- und Bautätigkeiten sowie Fall- und Rodungsarbeiten umzusetzen. Jeder Obstbaum ist einzeln, in Reihe oder im Reihenverband auf einer Grundfläche von mindestens 10 x 10 m (100 m²) zu pflanzen. Weitere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

- Kompensationsmaßnahme K4: Anpflanzung einer 5-reihigen Baum- und Strauchhecke**

Innerhalb der als „K4“ festgesetzten Fläche ist eine 5-reihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Auf der zu den benachbarten Ackerfläche gelegenen Hecken-seite sind 1-1,5 m Platz für einen krautigen Saum zu belassen.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

4.2.1 Hängung von 3 Steinkauz-Nisthöhlen (CEF)
In der als Kompensationsfläche „K1“ festgesetzten Fläche bzw. den ländlich genutzten Bereichen der Hofstelle sind vorgezogen 3 Steinkauz-Nisthöhlen an geeigneter Stelle anzubringen.

4.2.2 Ersatzquartiere für baumbewohnende Arten (CEF)
Für jeden Verlust einer der 12 alten Hofeichen oder eines Hohlbaums auf der Obstwiese (siehe Abbildung 9 in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Okon 2023, Seite 21)) sind jeweils 5 Nistkästen für Hohlbrüter (z.B. Feldsperling, Gartenschnitzhaken oder Star) und 5 Ersatzquartiere für baumhöhlenbewohnende Fledermausarten fachgerecht an anderen Bäumen im Geltungsbereich zu installieren. Zu konkreten Anforderungen hinsichtlich Anbringung, Pflege und Wartung wird auf die Artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen aus dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.
- Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

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.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_w/ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpiegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben.

Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpiegel ist wie folgt definiert:
Lärmpegelbereich III: maßgeblicher Außenlärmpiegel L_A = in dB 65 dB

Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-1:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.
- Schallschutz für Schlafräume oder für zum Schlafen geeignete Räume**

Für Schlafräume oder für zum Schlafen geeignete Räume sind bei einem Beurteilungspegel nachts über 45 dB(A) (= Lage östlich / südöstlich der gekennzeichneten Linie) nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich. Die akustischen Eigenschaften der Lüftungseinrichtungen sind bei der Ermittlung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von R_w/ges zu berücksichtigen.

Abweichungen von dieser Festsetzung sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis durch einen Sachverständigen über die Einhaltung eines Beurteilungspegels ≤ 45 dB(A) nachts zulässig.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

- Dachgestaltung**

a) Dacheinschnitte sind unzulässig.
b) Dachaufbauten sind nur in der ersten Geschossebene zulässig.
c) Dachaufbauten (=2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m vom Ortsgang (Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit Außenseite der Giebelwand) einhalten. Die Summe der Breite der Giebeln darf 30 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Unterschiedliche Giebelformen auf den Dachflächen eines Gebäudes sind nicht zulässig.
d) Die Dacheindeckung bei geneigten Dächern ist mit matten Dachziegeln in natur-roten Farbtönen RAL 2012, 2013, 3012, 3012, 3022, 8022 liegende vorhandene rot-, rot-braun oder anthrazit auszufüllen. Glänzende und/oder reflektierende Dacheindeckungen sind unzulässig (ausgenommen davon sind Photovoltaik- oder Solarthermiemodule).
- Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den 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

- Entwässerung**

Gemäß § 9 Abs. 14 BauGB erfolgt derzeit die Ableitung des Niederschlagswassers über das im nordwestlichen des Plangebiet liegende vorhandene Regenrinnenbecken mit anschließender Einleitung in das entlang der Plangrenze verlaufende namenlose Gewässer Nr. 9425. Sollten im Zuge weiterer Bauvorhaben künftig andere bauliche Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich werden sind diese auf Kosten des Antragstellers herzustellen. Eine Erlaubnis für das Einleiten von Abwasser in Gewässer ist gem. § 57 WHG einzuholen.
- Landwirtschaftliche Emissionen**

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlich genutzter Flächen. Während der Erntezeit kann es zu erhöhten landwirtschaftlichen Verkehr kommen. Ebenso können saisonbedingt durch Ernte- und Düngearbeiten erhöhte Geruchsemissionen auftreten. Grundsätzlich gilt hier das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegelbot, dessen Beeinträchtigungen, die mit Ernte- und Düngearbeiten zwangsläufig verbunden sind, hinzunehmen sind.
- Archäologie / Bodendenkmalpflege**

3.1 Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster, An den Speichen 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
3.2 Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmale (kulturge-schichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§ 16 DSchG).
3.3 Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.
- Kampfmittel**

Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodeneigenschaften 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.
- 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.

- Ökologische Belange und Artenschutz**

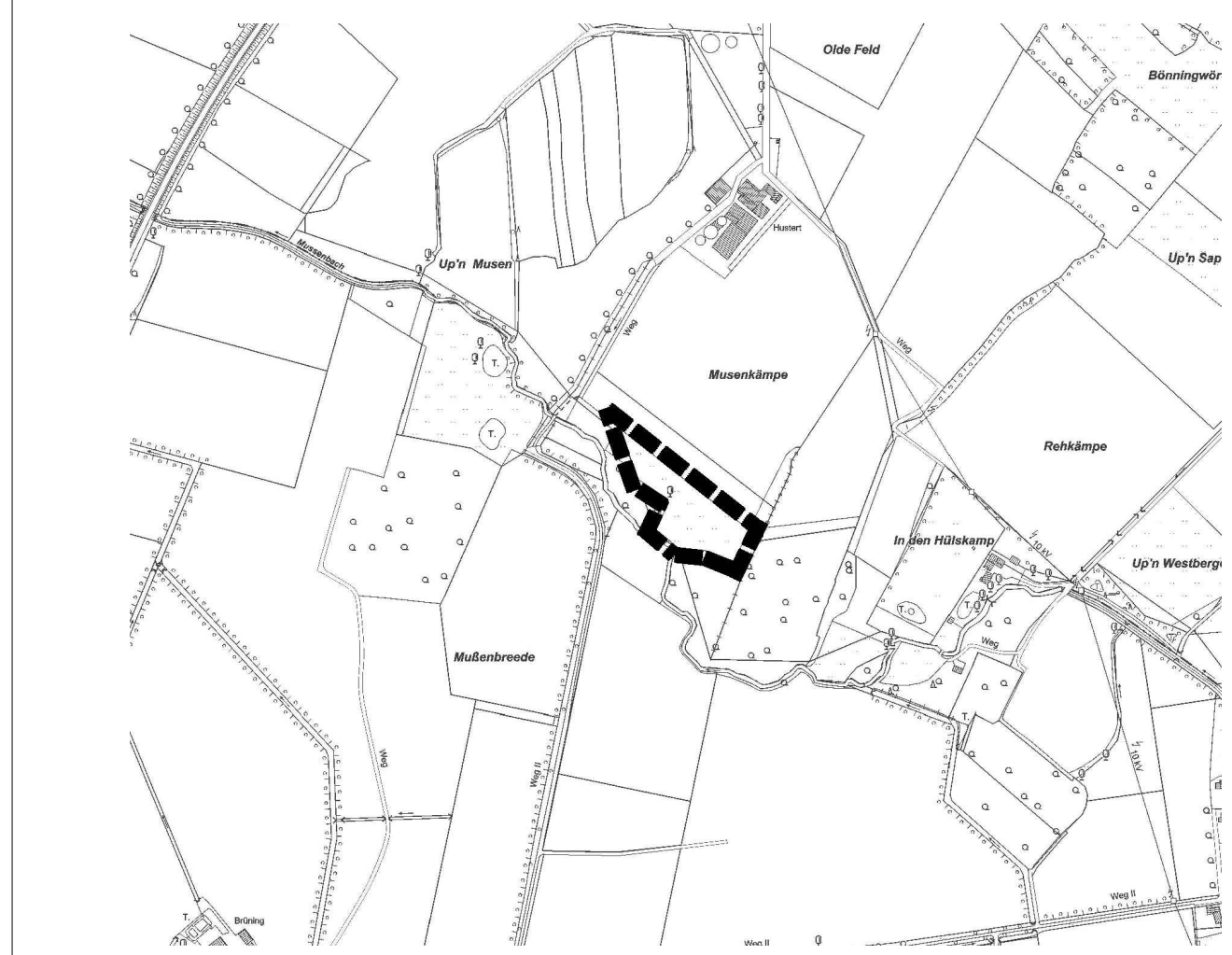
Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln prinzipiell nur in der Zeit vom 01.10. bis 28./29.02. durchzuführen (in Anlehnung an § 39 BNatSchG). Die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf ist zu beachten. Vorhandene (Alt-)Bäume sind möglichst weitgehend zu erhalten, da sie als potenzielle zukünftige Quartiersbäume für Vögel und Fledermäuse dienen können. Die Fällung von Hohlstämmen ist innerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Bei diesen Bäumen handelt es sich um 12 alte Hofeichen und die älteren der 22 Obstbäume auf der zentral gelegenen Obstwiese. Die Bäume sind in dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag in Abbildung 9 (Okon 2023, Seite 21) dargestellt.

Zur Vermeidung der Tötung nicht mobiler Vögel und übertagender Fledermäuse ist der Abriss von Bestandsgebäuden innerhalb der Aktivitätszeit der Arten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Die betroffenen Gebäude(-teile) sind durch eine Fachperson vorab zu besichtigen und auf Nester von Vögeln und Quartierpotenzialen von Fledermäusen zu überprüfen. In der Regel ist auch eine Ein-Ausflugkontrolle zur Überprüfung einer Nutzung durch Fledermäuse erforderlich. Die Ein-Ausflugkontrolle kann nur bei günstiger Witterung zur Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden. Sollten Vorkommen von planungsrelevanten Arten aufgefunden werden, so sind durch die ökologische Baubegleitung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu formulieren.

Insbesondere die Waldrandbereiche stellen potenzielle Fledermaus-Lebensräume dar. Diese ökologisch wertvollen Bereiche sind dauerhaft durch angepasstes Beleuchtungsmanagement (Ausrichtung der Leuchtkörper, Lichtauswahl, Lichtfarben, Höhe und Anzahl der Lichtpunkte, etc.) als dunkelräume zu erhalten. Es ist zu gewährleisten, dass zukünftige Lichtmissionen vornehmlich auf dem Bestandsgebiet verbleiben und nur unsensible Bereiche bestrahlen.
- Externe Kompensation**

Zur Kompensation des Eingriffs wird, neben den im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsflächen K1 bis K4, auf Flurstück 149, Flur 33, Gemarkung Warendorf eine Umwandlung von Intensivgrünland zu Extensivgrünland vorgenommen, siehe Umweltbericht: Kompensationsmaßnahme K5.

Unter Beachtung dieser Maßnahme ergibt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung in der Gegenüberstellung von Ausgangszustand und Planzustand ein Kompensationsüberschuss von +1.340 ÖWE (ökologische Werteinheiten = Ökopunkte). Weitere Informationen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Versorgungsleitungen**

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
- DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen**

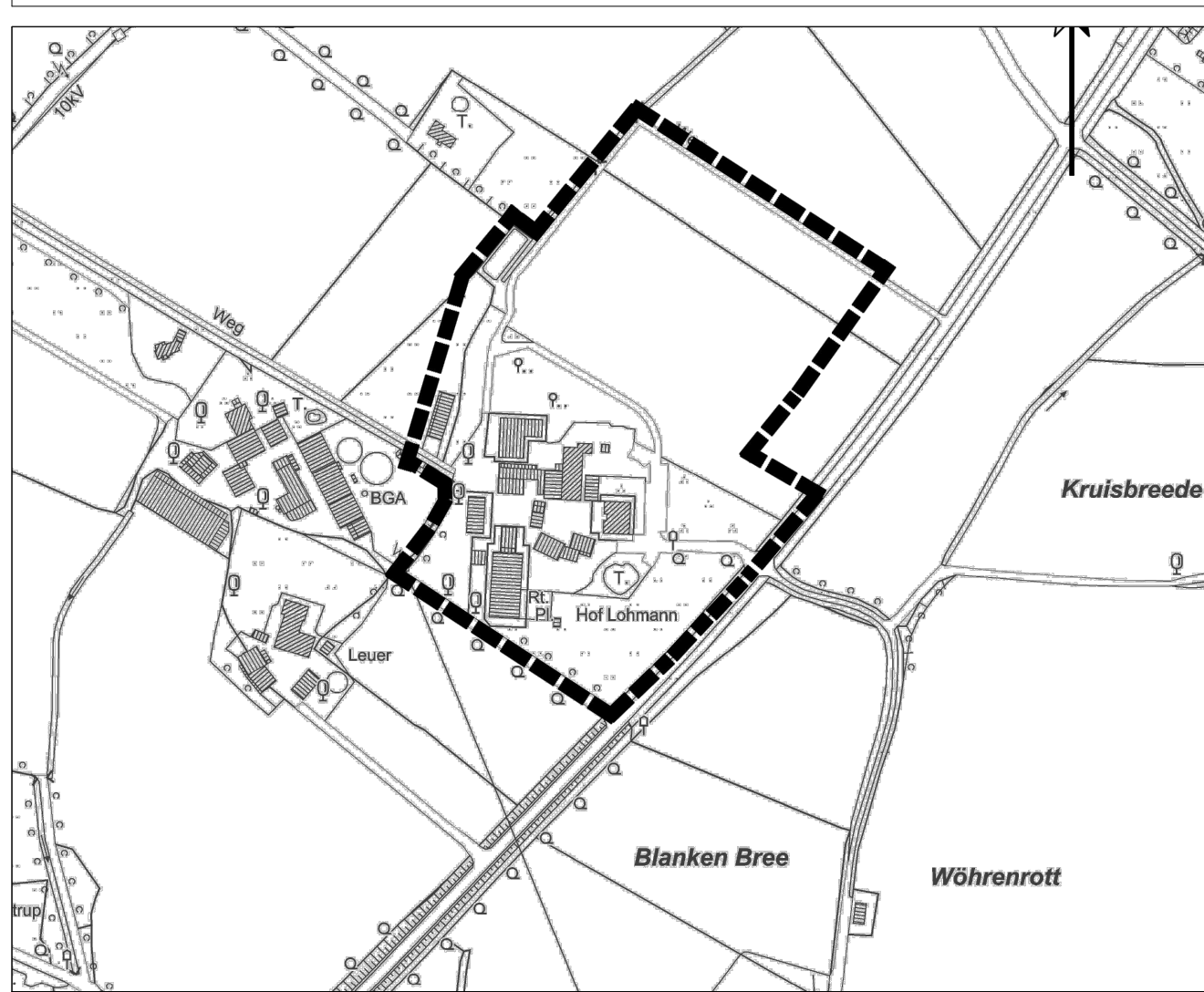
Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Dispositiv der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereitgestellt.



Bebauungsplan Nr. 9.09

"Hof Lohmann" 1. Änderung und Ergänzung

Entwurf



Stadt Warendorf Dezernat III Amt 61 - Stadtentwicklung	Maßstab: 1:1.000	Drees Huesmann
Datum: 15.05.2023		