

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 15.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Frühzeitige Beteiligung gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
Der Rat der Stadt Warendorf hat am 15.06.2023 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur frühzeitigen Beteiligung bestimmt.

Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 14.09.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

erneute, beschränkte öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs (3) BauGB
Der Stadtentwicklungsausschuss hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB
Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 (1) BauGB am ... als Satzung beschlossen.

Ausfertigung
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am ... überein.

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB ist am ... ortsüblich gemäß § 10 (3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 8. Änderungsatzung vom 19.10.2021 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden.

Plangrundlage
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990.

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

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Traufhöhe / Firshöhe / Gebäudehöhe
Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der aufgehenden Außenwand mit der äußeren Dachhaut.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
In der GBF 2 gilt gemäß § 22 BauNVO die abweichende Bauweise wie folgt: Zulässig sind mit seitlichen Grenzabständen auch Gebäude von > 50,0 m Länge.

3. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 20 und 23 (5) BauNVO)
Überdachte Stellplätze (Carpools) und Garagen (ausgenommen Fahrradgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Ver- und Entsorgungsleitungen sowie sämtliche Niederspannungs- und Telekommunikationsleitungen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch zu verlegen.

5. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5.1. Passive Schallschutzmaßnahmen
In den Bereichen, die mit einem Lärmpegelbereich gekennzeichnet sind, müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den zum überwiegenden Aufenthalt und Schlafen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfüllt werden.

5.2. Sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
In den Überschreitungsbereichen der ersten Baureihe entlang der Raiffeisenstraße und der Lindenstraße sind keine Außenwohnbereiche, wie Terrassen oder Balkone, zulässig, die in Richtung der Straßen orientiert sind.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
6.1. Pflanzgebot
In den Gemeinbedarfsflächen GBF 1, GBF 2 und GBF 3 ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche standortgerechter, heimischer Laubbaum der I. oder II. Ordnung oder Obstbaum mit einem Stammumfang der Pflanzqualität von mindestens 14/16 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2. Erhaltungszweck
Die Dachflächen mit einer Dachneigung von weniger als 10 Grad sind zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen oder für untergeordnete technische Anlagen / Aufbauten / Bauteile, wie z.B. Aufzüge, Treppenanlagen, Lüftungs- und Kälteaggregate etc. genutzt werden.

7. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 6 BauGB)
7.1. Anbringung von Fledermaus-Ersatzquartieren (CEF-Maßnahme)
Im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet sind insgesamt 5 Fledermauskästen als Ersatzquartiere anzubringen. Die Ersatzkästen sollen mindestens 3 m hoch unter dem Dachvorsprung bzw. der oberen Gebäudekante angebracht werden und freie Einflugmöglichkeiten bieten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
1. Dachform, Dachneigung, Firstrichtung
Für das Allgemeine Wohngebiet WA wird als Dachform "Satteldach" mit einer Dachneigung zwischen 45° und 55° festgesetzt.

2. Dachaufbauten und Dachschneitte
Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dachschneitte und Zwerchgiebel müssen vom Ortsgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breiten dieser Bauteile darf 30 % der Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3. Externer Ausgleich
Für die Planung ist ein externer Kompensationsbedarf von 2.685,1 ökologischen Werteinheiten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2023) ermittelt worden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG (gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO und PlanZV)

I. Zeichnerische Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Maß der baulichen Nutzung
0,4 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
0,8 maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhenull (ü.NHN), siehe Festsetzung Nr. 1
TH maximal zulässige Traufhöhe in Metern über Normalhöhenull (ü.NHN), siehe Festsetzung Nr. 1

3. Bauweise / Baugrenzen
Baugrenze
a offene Bauweise
o abweichende Bauweise, siehe Festsetzung Nr. 2

4. Flächen für den Gemeinbedarf
GBF Fläche für den Gemeinbedarf (GBF)
Zweckbestimmung "soziale Zwecke":
• Seniorenwohnen und -betreuung
• Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen
öffentliche Grünfläche

7. Immissionsschutz
Lärmpegelbereiche (II bis IV) nach DIN 4109
Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB)
Erhaltung von Bäumen mit Kronentraufe, siehe Festsetzung Nr. 6.2

- 8. Erhaltung von Bepflanzung
9. Sonstige Planzeichen und nachrichtliche Darstellungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (gem. § 1 Abs. 4 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, siehe Festsetzung Nr. 3 (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Vorgartenbereich, siehe Örtliche Bauvorschrift Nr.6 bis 8
Mit Geh- / Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
Anforderungen an die Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)
Firstrichtung

- Flurgrenze
Bemaßung in Meter (Parallelität)
Bemaßung in Meter (Abstand)
Bemaßung Winkel 90 Grad
in Verlängerung der Flurstücksgrenze
Sichtfelder gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)
bestehende Bäume
Alleebaum gem. § 41 LNatSchG NRW (siehe Hinweis Nr. 2)

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2016 (GV. NRW. S. 421), die zuletzt durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung 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 1 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 01. Februar 2022 (GV. NRW. S. 139) geändert worden ist.

II. Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
Bestandsgebäude
Bestandsgebäude zum Abriss
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer

3. Dacheindeckung für geneigte Dächer
Im Allgemeinen Wohngebiet WA sowie der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind Dacheindeckungen für geneigte Dächer nur in den RAL-Farbgruppen rot oder braun zulässig.

4. Solaranlagen
Bei geneigten Dächern sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzubringen.

5. Fassadengestaltung
5.1. Farbgebung und Material
Die Fassaden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind bezüglich der Farb- und Materialwahl an der Ausgestaltung der denkmalgeschützten ehemaligen Stellmacherei im Allgemeinen Wohngebiet WA zu orientieren.

5.2. Gliederung
Die Fassaden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind in vertikaler und horizontaler Ausrichtung durch einheitliche Fensterachsen zu gliedern.

5.3. Fassadenöffnungen
Alle Fassadenöffnungen in der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 in Ausrichtung zum gekennzeichneten Vorgartenbereich müssen ein stehendes Form aufweisen, wobei die Öffnungshöhe die -breite um 30 % übersteigen soll.

5.4. Vorbauten
In der Gemeinbedarfsfläche GBF 1 sind in Ausrichtung zum gekennzeichneten Vorgartenbereich Loggien, Balkone, Kragdächer oder sonstige Gestaltungselemente, die das flächige Erscheinungsbild von Fassaden aufweisen, nicht zugelassen.

6. Gestaltung der Einfriedungen
In dem gekennzeichneten Vorgartenbereich sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Gehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig.

7. Nicht vorsiegelbare Grundstücksbereiche
In dem gekennzeichneten Vorgartenbereich sowie den sonstigen nicht vorsiegelbaren Grundstücksbereichen ist eine flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. mineralischen Schüttgütern unzulässig.

8. Abfallbehälter
In dem gekennzeichneten Vorgartenbereich sind aufgestellte Abfallbehälter unzulässig.

9. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 69 BauO NRW. Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i. S. der Bußgeldvorschriften der BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

HINWEISE

1. Artenschutz
Der Beginn der Abrucharbeiten darf ausschließlich im Zeitraum vom 15. August bis 31. Oktober erfolgen. Sofern die wesentlichen Eingriffe in die Fassaden und die Dachverkleidungen abgeschlossen sind und die Quartiernutzungsmöglichkeiten für Fledermäuse nicht mehr gegeben sind, ist eine Fortsetzung der Abrucharbeiten im Anschluss an den oben genannten Zeitraum möglich bzw. unerlässlich.

Weiterhin sind folgende Punkte im Rahmen der Abrissarbeiten zu beachten:
• Gebäudebegehung vor Abruch und Überprüfung auf ggf. vorhandene Fledermausquartiere sowie auf sonstige gebäudebewohnende Arten durch einen Artenschutzgutachter; werden Fledermausquartiere oder sonstige planungsrelevante Arten nachgewiesen, sind entsprechend weitere Maßnahmen bedarfsorientiert abzuleiten und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde umzusetzen

Alle weiteren bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Räumung des Baufeldes, müssen zum Schutz der Brutvögel außerhalb der allgemeinen Brutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden. In Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen grundsätzlich nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

2. Baumallee
Bei den in der Planzeichnung dargestellten Straßenbäumen entlang der Raiffeisenstraße handelt es sich um eine gesetzlich geschützte Allee gemäß § 41 LNatSchG NRW. Die Beseitigung von Allen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiliger Veränderung führen können, sind verboten.

3. Externer Ausgleich
Für die Planung ist ein externer Kompensationsbedarf von 2.685,1 ökologischen Werteinheiten nach dem Kompensationsmodell des Kreises Warendorf (2023) ermittelt worden.

4. Bodenfunde / Archäologie
Erste Erdbehebungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.

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

6. Altlasten
Altlasten sind im Plangebiet zum Planstand nicht bekannt. Unabhängig davon besteht gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

7. Kampfmittel
Einzelrunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verächtliche Gegenstände und außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen.

8. Überflutungsschutz
Gemäß der DIN 1986-100 ist für Grundstücke (> 800 qm abflusswirksame Fläche) im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Überflutungsnachweis zu erbringen.

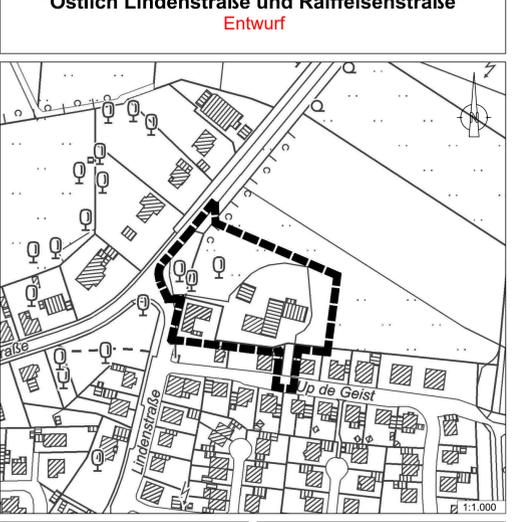
9. Entwässerung
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Lindenstraße zugeleitet werden.

10. Geruchsimmissionen
Im Plangebiet können Geruchsimmissionen auftreten, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und Nutzflächen ausgehen.

11. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelungen
Die in dem Bebauungsplan festgesetzten DIN-vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baueinsatz der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gehalten.



Bebauungsplan Nr. 4.17
"Östlich Lindenstraße und Raiffeisenstraße"
Entwurf



Stadt Warendorf Dezernat III
Amt 61 - Stadtplanung
Maßstab: 1:500
Datum: 15.02.2024