

## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß  
 Firsthöhe, bezogen auf Oberkante zugeordnete fertige Erschließungsstrasse  
 FH 9,0 m - 11,5 m  
 0,6 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

o Offene Bauweise  
 Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

öffentliche Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:  
 - Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB  
 - - - - - Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB  
 ▲ Lärmpegelbereich II  
 ▲ Lärmpegelbereich I

### BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

○ Vorhandene Flurstücksgrenze  
 597 Vorhandene Flurstücksnummer  
 ▨ Vorhandene Gebäude  
 ○ Vorhandene Bäume

### FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

20 - 45 ° Dachneigung, siehe baugestalterische Festsetzungen Nr. 1 und 2

## TEXT

### FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

#### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
- 1.1 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) unzulässig.
  - 1.2 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO zulässige Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.
  - 1.2 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO zulässige Nutzung (Gartenbaubetriebe) unzulässig.
  - 1.4 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) unzulässig.
  - 1.5 Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.

#### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
- 2.1 Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) und (3) BauNVO)
- 3.1 Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

#### 4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN

- (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
- 4.1 Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - 4.2 Auf den Straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksteilen hinter den Baufenstern ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig.

#### 5. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

- (gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
- 5.1 Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden Reichenbacher Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämmmaßes  $R'_{w, res}$  des Außenbauteils sind gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Beurteilungspegel Tag in dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ in dB Wohnungen	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ in dB Büroräume
II	56 bis 60	53 bis 57	30	30
III	61 bis 65	58 bis 62	35	30
IV	66 bis 70	63 bis 67	40	35

Fenster von Schlafräumen in Fassaden, an denen die für die Nachtzeit in Mischgebieten geltenden Orientierungswerte (50 dB(A)) überschritten werden, sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden zu realisieren oder sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes  $R'_{w, res}$  zu berücksichtigen

#### 6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BLUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Die als Fläche zur Anpflanzung festgesetzten Flächen sind als zweireihig versetzte Hecke aus Hainbuchen oder Rotbuchen anzulegen. Die Hecke ist als Schnitthecke zu pflanzen und darf eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Grundstückszufahrten zur Reichenbacher Straße sind zulässig.
- 6.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

#### 7. AUSGLEICHSMASSNAHMEN

(gem. § 9 (1a) BauGB)  
 Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Hoetmar, Flur 20, Flurstücke 30 und 31 werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

## BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB)
1. Max. 30 % der Grundfläche eines Gebäudes können mit Flachdächern errichtet werden.
  2. Die maximale Traufhöhe für Sattel / Pult- oder Walmdächer beträgt 9,0 m über OK zugeordnete Erschließungsstraße.  
Für Flachdächer beträgt die Attikahöhe maximal 7,0 m.  
Bei Ausnutzung einer Dreigeschossigkeit sind die Gebäude mit Walmdächern und einer Dachneigung von maximal 30° zu versehen.
  3. Die Aussenfassade, Dachendeckungen und sonstige Gestaltungselemente wie Dachneigung, Firsthöhe, Traufen- und Eingangsbereich, sind bei Doppelhäusern und Reihenhäusern aufeinander abzustimmen und es sind insbesondere dieselben Materialien zu verwenden.
  4. Dachaufbauten und Einschnitte müssen einen Abstand von 1,0 m zu den Giebelseiten einhalten. Oberhalb des 1. Dachgeschosses sind Dachaufbauten und Einschnitte nicht zulässig. Die Vorschriften des § 31 der Bauordnung (BauO NRW) bleiben unberührt.
  5. Vorgärten sind im einseharen Bereich gärtnerisch zu gestalten ausgenommen die Flächen für Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauseingangsbereiche.
  6. Bei Pultdächern ist eine straßenseitige Lage des Firstes nicht zulässig.

## HINWEISE

#### 1. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

#### 2. BAUMSCHUTZ

Der Baumbestand an der Reichenbacher Straße und an der Breiten Straße ist mit Ausnahme des Einzelbaues in der Trasse der Erschließungsstraße im Zuge von Bauarbeiten von negativen Einflüssen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.  
 Zudem sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung vom 28.02.1983 der Stadt Warendorf zu beachten.

#### Ergänzung gemäß Ratsbeschluss vom 23.09.2010:

#### 3. LÖSCHWASSER

Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwassermerge von 1.600 l/min für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen.  
 Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse zu installieren.  
 An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 24.09.2009 gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 05.02.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Warendorf, den 05.02.2010

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Knaup  
 Baudezernent

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 08.02.2010 bis 05.03.2010 gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Warendorf, den 05.03.2010

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Knaup  
 Baudezernent

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat in der Zeit vom 08.02.2010 bis 05.03.2010 gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.  
 Warendorf, den 05.03.2010

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Knaup  
 Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates hat am 15.04.2010 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.  
 Warendorf, den 15.04.2010

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Knaup  
 Baudezernent

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.05.2010 bis 18.06.2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.  
 Warendorf, den 18.06.2010

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Knaup  
 Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates hat am 01.07.2010 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches beschlossen.  
 Warendorf, den 01.07.2010

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Knaup  
 Baudezernent

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.08.2010 bis 30.08.2010 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegt.  
 Gleichzeitig wurde die Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden durchgeführt.  
 Warendorf, den 30.08.2010

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Knaup  
 Baudezernent

Der Rat der Stadt hat am 23.09.2010 gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.  
 Warendorf, den 23.09.2010

gez. Walter  
 Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 19.11.2010 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der zur Zeit gültigen Fassung öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 19.11.2010 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind in der genannten Bekanntmachung ebenfalls veröffentlicht worden.  
 Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NRW wurde verwiesen.  
 Warendorf, den 19.11.2010

Der Bürgermeister  
 Im Auftrag  
 gez. Knaup  
 Baudezernent

## RECHTSGRUNDLAGEN

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

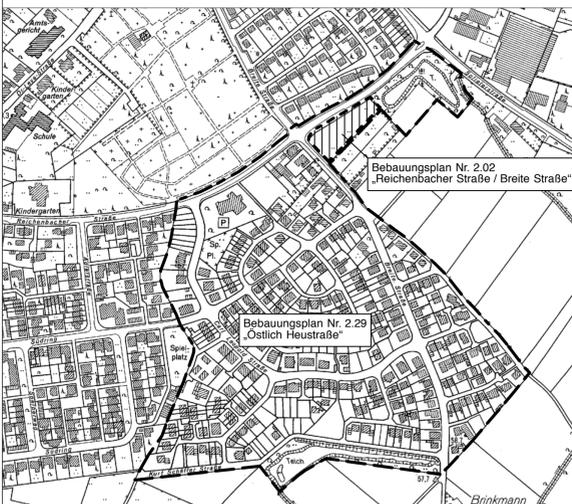
**Landesnaturschutzgesetz NRW (LNG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

# STADT WARENDORF

## BEBAUUNGSPLAN NR. 2.02

### „REICHENBACHER STRASSE / BREITE STRASSE“



### PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	12.01.2010	Satzungsexemplar	NORDEN
GEÄND. GEÄND.	15.04.2010 01.07.2010		
PL <sup>GR</sup>	100 / 60	0 10 20 30 40 60 m	WOLTERS PARTNER ARCHITECTEN BDA - STADTPLANER GMBH Dunger Straße 15 · D-48693 Cordel Telefon +49-2544-9480-0 · Telefax +49-2544-9480-10 info@wolterspartner.de
BEARB.	BO		
M.	1 : 1.000	SACHGEBIETSLEITER SG 61	PLANBEARBEITUNG gez. Knaup
BAUDEZERNAT	gez. Knaup	PLANBEARBEITUNG gez. Stuke	