

PLANZUGERKENNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 8 BauNVO)

- WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MI** Mischgebiet
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
 - FH max.** maximale Firsthöhe
 - TH max.** maximale Traufhöhe

BAUWEISE; BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- offene Bauweise
- nur Einzel- / Doppelhäuser

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Fuß- und Radweg

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Immissionsschutzfläche mit Schallschutzanforderungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Träger der Ver- und Entsorgung zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- freizuhaltende Sichtfelder

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- 30°-50° Dachneigung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Im **WA 1** sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
- Im **WA 2** sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Im **WA 3** sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

- 1.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
- Die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Anlagen (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb von überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägte Teile des Gebietes) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten sind entsprechend dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Warendorf“ vom August 2007 sowie dem Ratsbeschluss vom 14.06.2007, gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Mischgebiet unzulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind in der Summe bis maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.

- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzung der Geschosszahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche und die Festsetzungen zur First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.
- Höhendefinition**
- Die First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich nach der Höhe der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmittlinie gemessen.
- Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.

- 3. Sichtfelder**
- Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.
- 4. Schallschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Freckenhorster Straße L 547 werden bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen der Straßen begleitenden Bebauung an der Freckenhorster Straße gestellt, auf der Grundlage des Schallgutachtens Nr. 06148010 der Firma Uppenkamp und Partner vom 25.10.2010.
- Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die (in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R_{w, res}) Vorgaben der DIN 4109 um 3 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können.

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen) sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches R _{w, res} des Außenbauteils in dB
II	56 bis 60	33
III	61 bis 65	38
IV	66 bis 70	43

Die angegebenen Schalldämmmaße erf. R_{w, res} gelten für die den Straßen zugewandten Fassaden sowie für die nach Süden und Norden ausgerichteten Fassaden. Für die abgewandten Ostfassaden können die Schalldämmmaße erf. R_{w, res} um 15 dB gemindert werden.

Die Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Fenster von Schlafräumen sollten nach Möglichkeit durch den Grundriss gestaltende Maßnahmen an der von der Lärmquelle abgewandten Fassade angeordnet werden. Es wird empfohlen Fenster von nachts genutzten Räumen (i. d. R. Schlafräume und Kinderzimmer) in den der Straße zugewandten Fassaden zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Gleiches gilt für Räume mit Sauerstoff zehrenden Heizanlagen. Bei der Anordnung von Lüftungseinrichtungen / Rollädenkästen ist deren Schalldämmmaß bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes R_{w, res} zu berücksichtigen. Die DIN 4109 liegt im Baumarkt der Stadt Warendorf, Freckenhorster Straße 43 während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht im Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung bereit.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)

- GEMÄSS § 86 Abs. 1 BauO NW**
- Dachneigung**
Die zulässige Dachneigung gilt nicht für Bedachnungen von Garagen und Nebenanlagen.
 - Dachgauben und Dacheinschnitte**
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m zu den Ortsgängen einhalten. Die zulässige Länge der Aufbauten bzw. Einschnitte beträgt max. 50 % der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau bzw. Einschnitt die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachgauben und -einschnitte müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m aufweisen. Dachgauben und -einschnitte oberhalb eines 1. Dachgeschosses sind nicht zulässig.
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern**
Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen (Sockel- und Traufhöhe), Dachneigungen, Art der Dachdeckung, Dachüberstände einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
 - Vorgärten**
Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche versiegelungsfrei und gärtnerisch zu gestalten.

TEXTLICHE HINWEISE

- Regenwasseremutzung**
Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Regenwassers von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasseremutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.
- Nach § 13 (3) der Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.**

- Schutz der Versorgungs- und Entsorgungsleitungen**
Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

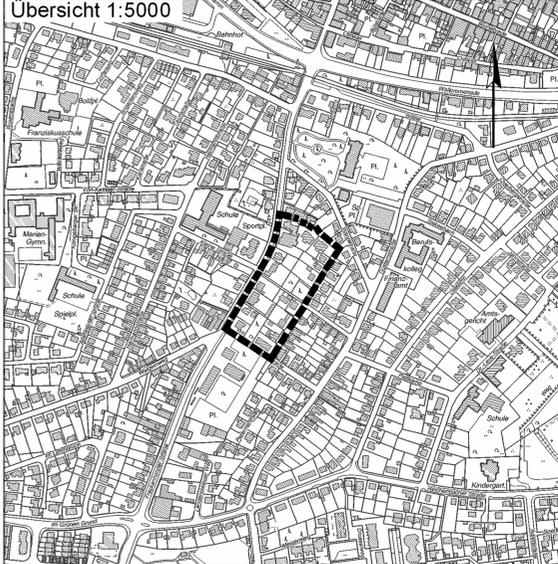
- Abfallbeseitigung**
Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

4. Archäologie / Bodendenkmalpflege

Bei Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen haben die Bauausführenden die Belange der Archäologie / Bodendenkmalpflege wie folgt zu beachten: Dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Telefon 0251/591-5911) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäle (kulturgebietliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Dem LWL-Archäologie für Westfalen oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind durch den Erschließungsträger und die Bauherren/Bauherrinnen rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.

5. Artenschutz (ergänzt laut Ratsbeschluss vom 29.09.2011)

Sobald im Plangebiet Bauvorhaben geplant werden, sollen die betroffenen Gebäude und Biotypen sowie ggf. zu entfernende Gehölze von Fachgutachtern auf Vorkommen der in der artenschutzrechtlichen Vorprüfung vom Januar 2011 aufgeführten planungsrelevanten Arten untersucht werden. Erforderliche Gegenmaßnahmen sind im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren anzuzeigen.



STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 2.35

"Zwischen Freckenhorster Straße, Bellmansstraße und Schmiedestraße"

Stand: 04.05.2011

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 08.07.2010 aufgestellt worden.

Der Beschluss ist am 20.08.2010 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 20.08.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 07.04.2011 öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 07.04.2011

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2011 bis 17.06.2011 öffentlich ausgelegt.

Warendorf, den 17.06.2011

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 29.09.2011 als Satzungs beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 29.09.2011

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Walter
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 04.11.2011 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 04.11.2011 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 NW wurde verwiesen.

Warendorf, den 04.11.2011

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Rechtsgrundlagen:

- §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666; SG NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- §§ 1 - 4 und 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONV) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzsicherungsverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4. Schallschutz (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der Freckenhorster Straße L 547 werden bei der Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Anforderungen an das Schalldämmmaß von Außenbauteilen der Straßen begleitenden Bebauung an der Freckenhorster Straße gestellt, auf der Grundlage des Schallgutachtens Nr. 06148010 der Firma Uppenkamp und Partner vom 25.10.2010.

Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden in der DIN 4109 Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, denen die vorhandenen oder zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zuzuordnen sind. Entsprechend den Empfehlungen des Schallgutachtens werden die (in der Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten resultierenden Schalldämmmaße erf. R_{w, res}) Vorgaben der DIN 4109 um 3 dB erhöht, um einen ausreichenden Schallschutz für den Nachtzeitraum gewährleisten zu können.

DEZ. III/ 61 Bauordnung und Stadtplanung

Maßstab 1:500

Baudezernent: *gez. Knaup*

Gezeichnet: Stadt Warendorf

SG 61 Bauordnung und Stadtplanung Freckenhorster Straße 43 48231 Warendorf

Sachgebietsleiter: *gez. Stuke*