

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- WA 1** Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung des räumlichen Teilbereichs
- WR** Reines Wohngebiet
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4** Grundflächenzahl (GRZ)
- 0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)
- FH max** max. Firsthöhe
- TH max** max. Traufhöhe
- TH min** Mindesttraufhöhe
- Baugrenze**
- überbaubare Fläche**
- ED** nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
- Verkehrsberuhigter Bereich mit Parkplätzen und Verkehrsgrün**
- Öffentlicher Fuß- und Radweg**
- PF** Private Grünfläche: Pflanzstreifen
- Pflanzgebiet Baum**
- Pflanzhaltung Baum**
- Grenze unterschiedlicher Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3.21**
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche, Begünstigter: Stadtwerke Warendorf (siehe auch Textliche Festsetzungen Nr. 9)**

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH)**

- SD, WD, PD, ZD** Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach
- 20° - 45°** Dachneigung
- Hauptfirstrichtung**

**NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**

- 4** Vorhandenes Gebäude
- Mögliche Grundstücksaufteilung
- |||||** Mögliche Gebäudeanordnung
- Nutzungsaufteilung innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche**
- Verkehrsgrün**
- Parkplatz**
- Fahr- und Gehbereich**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB und BauNVO**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1(5) und (6) Nr. 1 BauNVO)  
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4(3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
Im Reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO allgemein nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (gem. § 9(1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 bzw. § 19(4) BauNVO)  
Höhe der baulichen Anlagen  
Die Baukörperhöhe bzw. First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich im Verhältnis zur Höhenlage 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. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)  
Mit Ausnahme des Teilbereichs WA 3 sind je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Im Bereich WA 3 sind je Einzelhaus maximal 4, je Doppelhaushälfte maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern/Private Grünfläche: Pflanzstreifen**  
4.1 Im Bereich der Baufelder WA 1 bis WA 5 sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche mindestens ein mittel- bis hochstämmiger einheimischer bodenständiger Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen. Die innerhalb des privaten Pflanzstreifens festgesetzten Bäume werden für die angrenzenden Baugrundstücke angerechnet.  
4.2 Neben der Festsetzung mit Bäumen ist innerhalb des privaten Grünstreifens zudem eine freiwachsende Feldhecke aus Hainbuche, Buche, Weißdorn, Liguster und/oder Hasel anzulegen und mit einer Höhe von mindestens 2 m zu erhalten. Zur Herstellung einer strukturierten Raumgrenze sollen die Bäume mit dem dargestellten gleichmäßigen Abstand von ca. 13 m untereinander gepflanzt werden.
- 5. Erhaltung von Bäumen**  
Bei den mit Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Bäumen ist im Falle des Absterbens eine Neupflanzung derselben Baumart an gleicher Stelle oder im näheren Umfeld vorzunehmen.
- 6. Artenschutz**  
6.1 Die Rodung von Büschen und Bäumen im Plangebiet ist lediglich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.  
6.2 Kurz vor seinem Abbruch ist das Wohngebäude Industriestraße 27 auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Ggf. vorhandene Tiere sind zu bergen.
- 7. Garagen, Carports, Stellplätze**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich der überbaubaren Fläche, im seitlichen Grenzabstand sowie zwischen überbaubarer Fläche und zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.
- 8. Niederschlagswasser**  
Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist für Außenanlagen benutztes Niederschlagswasser.
- 9. Leitungsrecht**  
Die mit Leitungsrecht zu belastende Fläche darf nicht überbaut oder mit Bäumen überpflanzt werden.
- 10. Sonstiges**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl), GFZ (Geschossflächenzahl) und die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über die First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- 1. Entwässerung**  
Die Entwässerung erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf. Erforderliche Nachtrags-Entwürfe werden seitens der Stadt Warendorf aufgestellt.  
Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LVG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind.
- 2. Wasserversorgung/Löschwasser**  
Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LVG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist. Für die Bauflächen im Plangebiet ist eine Löschmenge von 800 l/min. für die Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten für die Löschwasserentnahme sind in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßeneinmündung, zu installieren.  
An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.
- 3. Regenwassernutzung**  
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 Regenwassernutzungsanlagen 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.

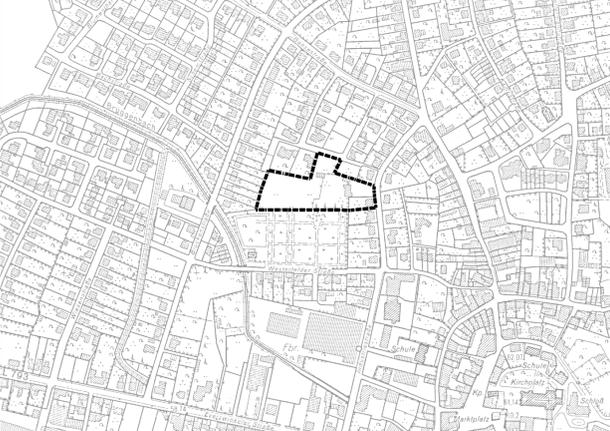
- 4. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen**  
Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
- 5. Abfallbeseitigung**  
Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der zur Zeit gültigen Fassung.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH) GEMÄSS § 86 BauO NRW i.V.m. § 9(4) BauGB**

- 1. Stellung baulicher Anlagen**  
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.
- 2. Dachgauben und Dachschnitte** müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Ortsgängen einhalten. Die Länge der Aufbauten bzw. Einschnitte darf max. 50% der Traufenlänge betragen, 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.
- 3. Bei Doppelhäusern** dürfen Dachgauben abweichend von § 35 Abs. 6 BauO NW an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden. Im Falle von Doppelhäusern, deren Haushälften kleiner oder gleich 6,5 m Breite betragen, kann das Längenmaß der entstehenden Gesamtgaube bis zu 6,50 m betragen.
- 4. Dachgauben und Dacheinschnitte** oberhalb eines 1. Dachgeschosses sowie allgemein bei Zelt-, Waln- und Pultdächern sind nicht zulässig.
- 5. Bei Pultdächern** ist eine straßenseitige Lage des Firstes nicht zulässig. Im Falle von Eckgrundstücken bezieht sich diese Regelung auf die Haupterschließung.
- 6. Bei Doppelhäusern** sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Versätze der Hauptbaukörper sind unzulässig.
- 7. Vorgärten** sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

Bei den mit Pflanz- und Erhaltungsgebot festgesetzten Bäumen ist im Falle des Absterbens eine Neupflanzung derselben Baumart an gleicher Stelle oder im näheren Umfeld vorzunehmen.

**Übersichtsplan Maßstab 1:5000**



**STADT WARENDORF**  
DIE STADT

**Bebauungsplan Nr. 3.21**  
Für das Gebiet "Nördlich Alter Friedhof Freckenhorst"  
15.11.2013, geändert am 26.02.2014

**DEZ. III/ SG 61 Bauordnung und Stadtplanung**  
Maßstab 1:500

Entwurfsverfasser: **Spitthöver und Jungemann**

Dezernatsleiter: **gez. Pesch**

Sachgebietsleiter: **gez. Gantfort**

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 13.09.2012 aufgestellt worden.  
Der Beschluss ist am 21.09.2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 21.09.2012

Der Bürgermeister im Auftrag  
**gez. Gantfort**

Sachgebietsleiter

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs.2 BauGB laut Beschluss des Ratsausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 06.12.2012 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 06.12.2012

Der Bürgermeister im Auftrag  
**gez. Gantfort**

Sachgebietsleiter

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2013 bis 06.02.2013 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausliegen.

Warendorf, den 07.02.2013

Der Bürgermeister im Auftrag  
**gez. Gantfort**

Sachgebietsleiter

Dieser Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen ) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 03.04.2014 als Satzungsbeschluss beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 03.04.2014

Der Bürgermeister im Auftrag  
**gez. Walter**

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 11.04.2014 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB Abs. 3 ab dem 11.04.2014 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.  
Der Ort der Auslegung ist 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 11.04.2014

Der Bürgermeister im Auftrag  
**gez. Pesch**

Baudezernent

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGW NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
2. §§ 1 - 4 und 8 - 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
3. BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
5. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.