



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
----	------------------------

Maß der baulichen Nutzung

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GRZ 0,3	Grundflächenzahl Höchstmaß
GFZ 0,45	Geschossflächenzahl Höchstmaß
FH max.	maximale Firsthöhe
TH max.	maximale Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Bau Grenzen

	Einzelhaus
	Baugrenze
	überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Fuß- und Radweg
	Fläche für den Gemeinbedarf

Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche
	zu erhaltender Baumbestand
	anzupflanzende einheimische standortgerechte Gehölze

Sonstige Festsetzungen

	Umgrenzung der Planteile als Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
--	--

Bestandsdarstellungen

	vorhandene Bäume (siehe textliche Festsetzung Nr. 10 und textlicher Hinweis Nr. 6)
	10 KV-Elektroleitung der RWE
	vorhandenes Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrenze
	vorhandene Flurstücknummer
	möglicher Baukörper
	mögliche Grundstücksabgrenzung
	Böschung

Gestalterische Festsetzungen (zeichnerisch)

	Hauptfirstrichtung
	Satteldach
	Walmdach
	Zeltdach
	30 - 45 °

6. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
 Im Planteilbereich 1 sind Aufschüttungen ausschließlich zur südlichen Grundstücksgrenze und bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem natürlichen Geländeverlauf zulässig, sofern sie dem ebenerdigen Zugang in den Garten dienen. Soweit eine Stützmauer der Sicherung einer Geländeaufschüttung dient, sollte zunächst deren Zulässigkeit geprüft werden. (§ 65 BauONRW)

7. Geschossigkeit und Dachgestaltung
 Im Planteilbereich 1 ist das II. Geschoss nicht im Dachgeschoss sondern im Untergeschoss zu errichten. Dachgauben mit einer Außenansichtfläche von max. 5,00m sind zulässig. Rücksprünge in der Fassade bzw. Dachhaut die zu einer Traufe führen sind nicht zulässig.

8. Niederschlagswasser
 Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken aufzufangen und in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Hiervon ausgenommen sind schmale Gartenwege und kleine Terrassen, soweit diese über unmittelbar angrenzende, größere Grünflächen versickern. Zu Planteilbereich 1: Die auf den Grundstücken anfallenden Hangwässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke bzw. Öffentliche Flächen geleitet werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

9. Ver- und Entsorgungsleitungen
 Der Bereich der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist von jeglicher Bebauung und von Einfriedungen für die Fundamente benötigt werden freizuhalten und darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

10. Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf
 Die im Bebauungsplan dargestellten „vorhandenen Bäume“ fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf vom 23.05.2011. Für vorhandene Bäume, die sich innerhalb der ausgewiesenen Baufelder befinden oder die daran angrenzen und bei deren Bebauung nicht erhalten werden können, sind Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück durchzuführen. Siehe hierzu §§ 3, 3a und 3b der Baumschutzsatzung.

11. Artenschutz
 Die Rodung von Büschen und Bäumen im Plangebiet ist lediglich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.

12. Sonstiges
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl), die Festsetzungen über First- und Traufhöhe und die Festsetzungen zur Geschosshöhe bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Dachneigung eingeschränkt wird.

Textliche Hinweise

1. Geruchsimmissionen
 Im Planteilbereich 1 und 3 können Geruchsimmissionen auftreten, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.

2. 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 zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassererwärmungsanlagen 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.

3. Archäologie / Bodendenkmalpflege
 Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen u. a.) ist zu berücksichtigen, dass dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege 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 rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröcherichweg 35, 48155 Münster, schriftlich mitzuteilen.

4. Kampfmittelvorkommen
 Die Durchführung aller Boden eingreifenden Maßnahmen hat mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen im Bebauungsplangebiet nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Bei entsprechendem Verdacht auf Kampfmittelvorkommen (z.B. bei außergewöhnlichen Verfärbung des Erdaushubs oder verdächtigen Gegenständen) ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Arnsberg, Kampfmittelbeseitigungsdienst, In der Krone 31, 58809 Hagen, Tel. 02331-6927-3890) zu verständigen.

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

6. Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf
 Die im Bebauungsplan als „vorhandene Bäume“ ausgewiesenen Bäume sind entsprechend der „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Warendorf“ (Baumschutzsatzung) vom 28.11.1978, zuletzt geändert am 23.05.2011, als geschützte Landschaftsbestandteile entsprechend § 34 Landschaftsgesetz zu erhalten. Eine Fällung oder Schädigung der Bäume z. B. durch Störungen des Wurzelbereiches oder eine wesentliche Veränderung ihres Aufbaus sind verboten.

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Gebäudehöhen

1.1 Definition
 Die First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich in Bezug auf die Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmittelle gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.

2. Zahl der Wohnungen
 In reinen und allgemeinen Wohngebieten wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB je Einzelhaus auf zwei Wohnungen begrenzt.

3. Art der Nutzung
 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO alle in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO als zulässig aufgeführte Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO alle in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Stellplätze, Carports, Garagen
 Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen, im seitlichen Grenzabstand sowie zwischen überbaubarer Fläche und zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche zulässig. Stellplätze, Carports und Garagen, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, müssen von dieser einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen. Zwischen Garagen und zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.

5. Sichtfelder
 Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 13a (3) BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 03.05.2012 aufgestellt worden.

Der Beschluss ist am 19.10.2012 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 19.10.2012

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Gantefort
Sachgebietsleiter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 06.12.2012 öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 06.12.2012

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Gantefort
Sachgebietsleiter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2013 bis 15.02.2013 öffentlich ausgelegt.

Warendorf, den 15.02.2013

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Gantefort
Sachgebietsleiter

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 21.03.2013 als Satzungsbeschluss worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 21.03.2013

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Walter
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 12.04.2013 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 12.04.2013 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 12.04.2013

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Gantefort
Sachgebietsleiter

Rechtsgrundlagen:

- §§ 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 zur Zeit gültigen Fassung.
- §§ 1 - 4 und 8 - 13a 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.
- Planzeichenerverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

STADT WARENDORF

Bebauungsplan
Sammeländerung Kinderspielfläze
im Stadtgebiet Warendorf
im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Blatt 1(2) Februar 2013

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

Gezeichnet:
Stadt Warendorf
SG 61 Bauordnung und Stadtplanung
Freckenhorster Straße 43
48231 Warendorf

Sachgebietsleiter:
gez. Gantefort