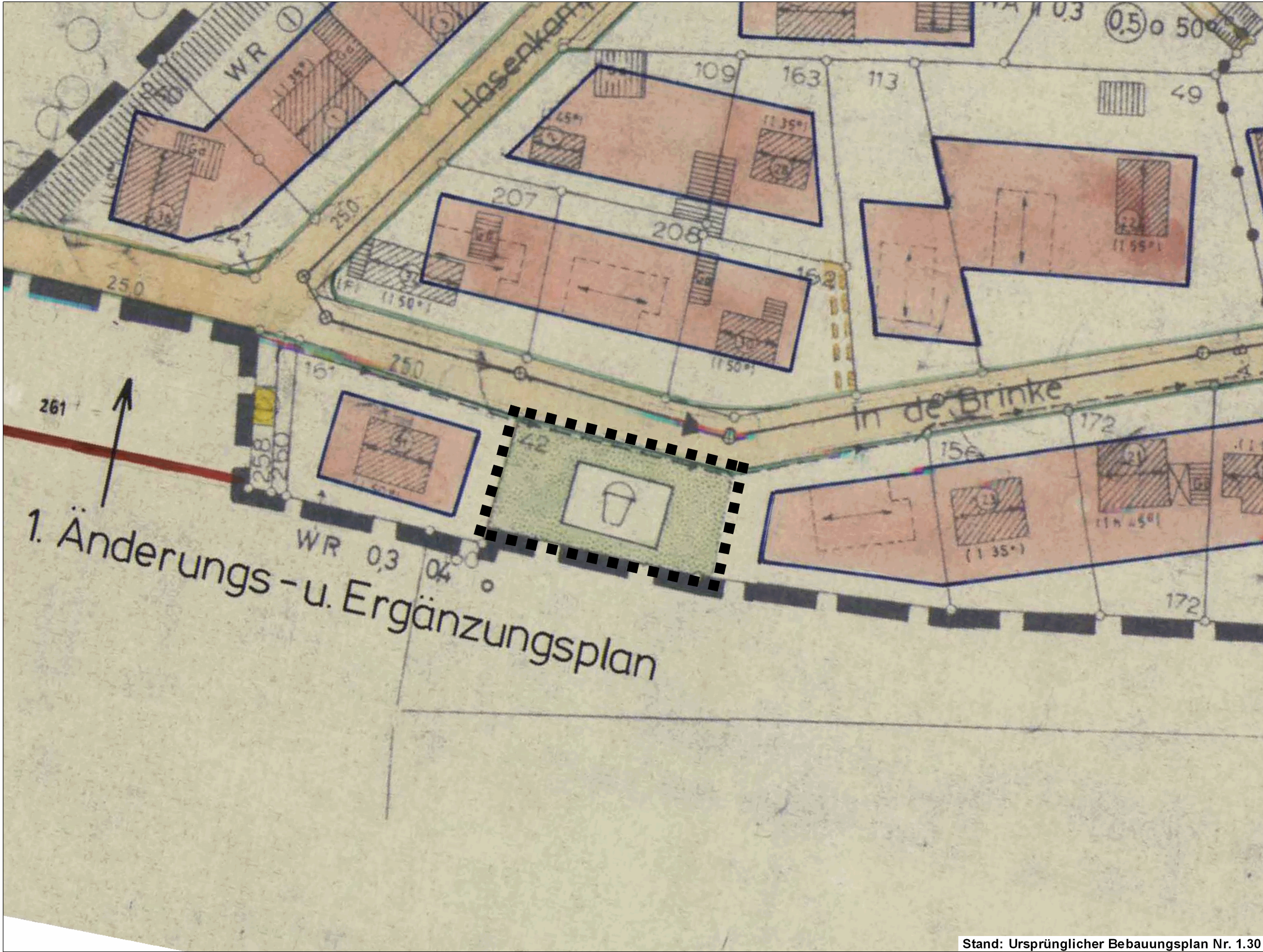




WA	II
0,3	SD 38-45°
	2 Wo
TH max. 4,5m	FH max. 10,0m

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung vom 26.09.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13a BauGB. Der Beschluss ist am 07.02.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. Warendorf, den 07.02.2014 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Pesch Baudezernent	Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung vom 26.09.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen. Warendorf, den 07.02.2014 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Pesch Baudezernent	Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfes in der Zeit vom 17.02.2014 bis 17.03.2014 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in dem genannten Zeitraum an der Bauleitplanung beteiligt. Warendorf, den 17.03.2014 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Pesch Baudezernent	Der Rat der Stadt Warendorf hat am 11.09.2014 gemäß § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 11.09.2014 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Walter Bürgermeister	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 19.09.2014 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 19.09.2014 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 § 7 Abs. 6 GO NRW wurde verwiesen. Warendorf, den 19.09.2014 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Pesch Baudezernent
---	--	--	--	---

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Fläche

Verkehrsflächen

	Öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Fußweg
	Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche

Versorgungsleitungen

	10 KV- sowie Niederspannungsleitung
	Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche Begünstigter: Träger der Versorgung mit Elektrizität

Grünflächen

	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinderspielplatz
	zu erhaltender Baumbestand

Sonstige Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 1.30

Nachrichtliche Darstellungen

	vorhandenes Gebäude
	vorhandene Flurstücksgrnze
	vorhandene Flurstücksnummer
	weiterer Baumbestand
	möglicher Baukörper
	mögliche Grundstücksabgrenzung

Gestalterische Festsetzungen (zeichnerisch)

	Hauptfirstrichtung
SD	Satteldach
38 – 45 °	Dachneigung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 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) unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB i.V. m. § 16 (2) Nr. 4 bzw. § 19 (4) BauNVO)

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

Definition der Gebäudehöhe:

Die First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich in Bezug auf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die Sockelhöhe ist auf 0,6m begrenzt. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.

3. Zahl der Wohnungen

Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird hier auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt (§9(1) Nr. 6 BauGB). Bei einem Doppelhaus ist nur 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

4. Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Sie dürfen die Flucht der rückwärtigen Baugrenze nicht überschreiten. Zwischen Garage bzw. offener Garage (Carport) ist ein Mindestabstand von 5,00 m zum öffentlichen Raum einzuhalten.

5. Niederschlagswasser

Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück abzufangen und in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Hiervon ausgenommen sind schmale Gartenwege und kleine Terrassen, soweit diese über unmittelbar angrenzende, größere Grünflächen versickern. Die auf dem Grundstück anfallenden Hangwässer dürfen nicht auf Nachbargrundstücke bzw. öffentliche Flächen geleitet werden. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist durch geeignete Maßnahmen auszuschließen.

6. Baumschutz

Zum Schutz der als erhaltenswert festgesetzten Bäume ist in einem Radius von 3m der Wurzelbereich vor Abgrabungen frei zu halten.

7. Artenschutz

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche u.a. Gehölze unterliegen dem Fäll- und Schnittverbot des § 39 BNatSchG und dürfen lediglich vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Bäume in Gärten dagegen dürfen, wenn sich keine Lebensstätte wild lebender Tierarten darin befindet und keine anderen naturschutzrechtlichen Vorschriften (z.B. Baumschutzsatzungen) entgegenstehen, auch zwischen dem 01.03. und 30.09. ohne Genehmigung gefällt oder zurückgeschnitten werden.

8. Leitungsrecht

Im Bereich der mit einem Leitungsrecht zu belastenden Fläche ist die Errichtung von Gebäuden sowie das Pflanzen von Bäumen unzulässig.

Textliche Hinweise

1. Geruchsimmissionen

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

2. Grundwasserverunreinigung

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den früheren Betrieb der chemischen Reinigung Rübesamen im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes eine Grundwasserverunreinigung durch Tetrachlorethen eingetreten ist. Die Hauptbelastung der Grundwasserverunreinigung (sogenannte Schadstofffahne) befindet sich zur Zeit im Bereich der Siedlung „An der Tönneburg“. Um eine weitere Ausbreitung zu verhindern und den Schadstoff Tetrachlorethen möglichst weitgehend aus dem Grundwasser zu entfernen, wird ab Mai 2014 eine Sanierungsanlage installiert und in Betrieb genommen. Da zum jetzigen Zeitpunkt nicht sicher vorhersehbar ist, bis zu welcher Restbelastung das Grundwasser mit vertretbarem Aufwand saniert werden kann, wird darauf hingewiesen, dass möglicherweise zukünftig eine Nutzung des Grundwassers zu Brauchwasserzwecken (z. B. Bewässerung von Gemüsebeeten) nur eingeschränkt möglich sein wird. Genauere Informationen zu Art und Ausmaß der Verunreinigung erteilt der Kreis Warendorf, Amt für Umweltschutz.

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 zur Zeit 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. Archäologie / Bodendenkmalpflege

Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baumaßnahmen u.a.) ist zu berücksichtigen, dass dem LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) 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 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 rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen.

5. Weiterer Baumbestand

Es befinden sich Bäume im Plangebiet, die unter Schutz der städtischen Baumschutzsatzung stehen. Bei Fällung dieser Bäume sind Genehmigungen einzuholen.

5.1 Bäume innerhalb der überbaubaren Fläche:
Bäume innerhalb der überbaubaren Fläche, die bei der Bebauung nicht erhalten werden können, können ersatzlos gefällt werden. Für die übrigen Bäume im Baufeld sind bei Fällung Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen gem. der Baumschutzsatzung der Stadt vorzunehmen.

5.2 Bäume im Plangebiet außerhalb der überbaubaren Fläche:
Bei Fällung sind Ausgleichszahlungen oder Ersatzpflanzungen gem. der Baumschutzsatzung der Stadt vorzunehmen.

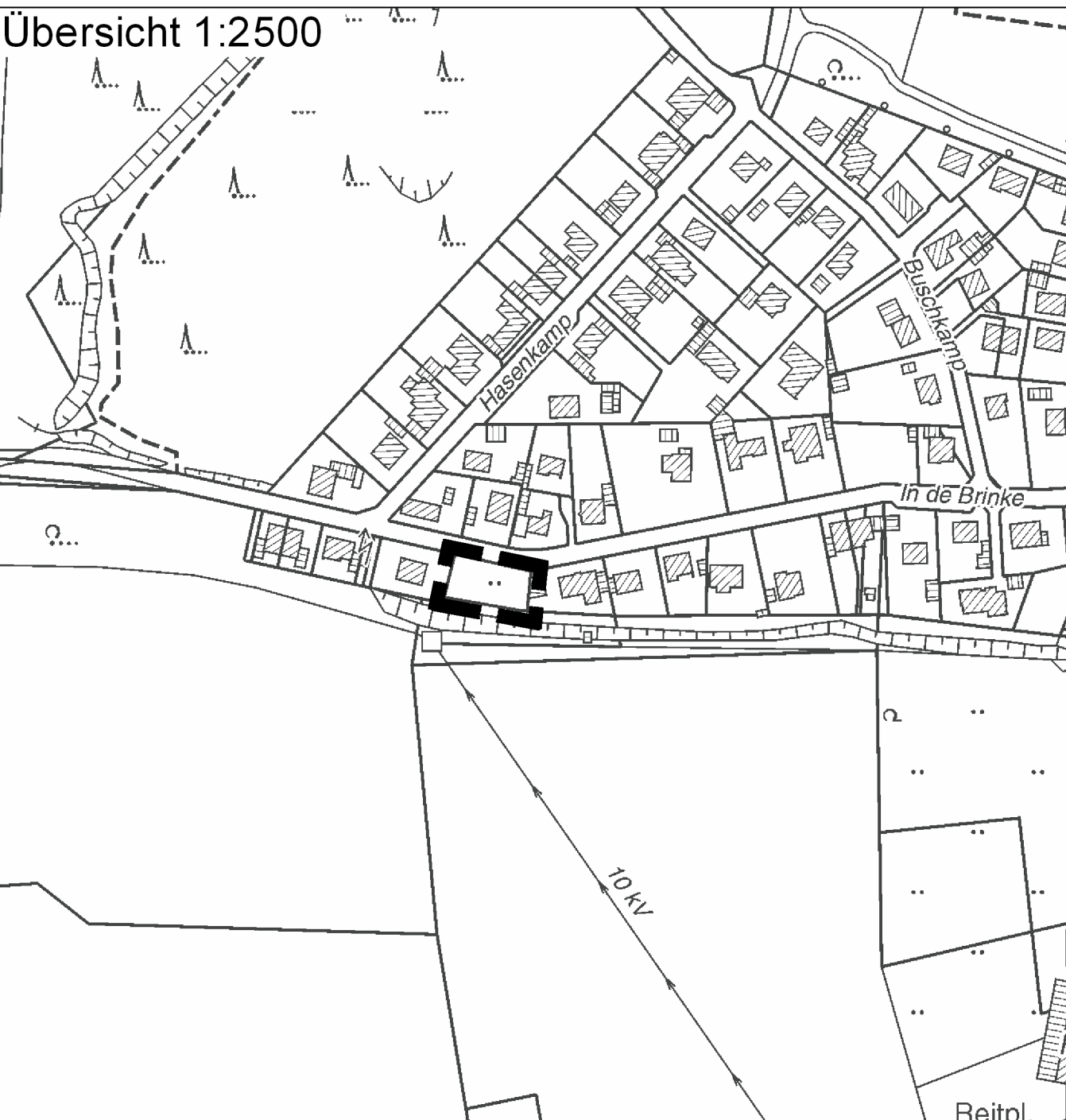
5.3 Bäume außerhalb des Plangebietes:
Die Ausnutzung des Baufeldes soll unter Erhalt des Gehölzbestandes auf dem südlich angrenzenden Grundstück erfolgen. Derartig soll die südlich verlaufende Flugstraße für Fledermäuse auch nach Umwandlung des Spielplatzes in ein Baugrundstück beibehalten werden.
Durch große Bäume auf dem südlich angrenzenden Grundstück ist im Plangebiet mit entsprechender Verschattung und Abschirmung von Rundfunkwellen zu rechnen.

Gestalterische Festsetzungen (Textlich) gemäß § 86 Abs. 1 BauO NRW

- Die Summe der Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf max. 40 % der Fassadenlänge betragen. Die Gauben dürfen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von 1,50 m nicht unterschreiten. Dachgauben müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m aufweisen. Oberhalb des 1. Dachgeschosses sind Dachaufbauten nicht zulässig. Dachenschnitte sind unzulässig.
- Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.
- Im Falle einer Stützmauer ist diese mit mehrjährigen, immergrünen Kletterpflanzen vollflächig zu beranken. Gabionen, die als Stützmauer fungieren oder die der Stützmauer vorgesetzt sind, sind von einer Pflanzvorgabe freigestellt.

Rechtsgrundlagen

- §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/SGW NRW 2023), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Warendorf vom 23.05.2011 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.



STADT WARENDORF	
Bebauungsplan Nr.1.31 für das Gebiet "Ehemaliger Kinderspielplatz In de Brinke"	
08.07.2013, geändert am 04.09.2014	
DEZ. III/ 61 Bauordnung und Stadtplanung	Gezeichnet: Stadt Warendorf SG 61 Bauordnung und Stadtplanung Freckenhorster Straße 43 48231 Warendorf
Baudezernent: <i>gez. Pesch</i>	