

STADT WARENDORF: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.17/1. ÄNDERUNG für das Gebiet "An der Tönneburg"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzielenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW S. 142);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW S. 878).

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
GRZ 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8
II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzungen D.1:
 - zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberflächendachhaut). Bei Flachdächern entspricht die Traufhöhe der Wandhöhe (= oberster Abschluss der aufgehenden Außenwand), hier 6,50 m
 - zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (= Oberkante First), hier 8,50 m
Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die Festsetzung der First- und Traufhöhe sowie der Dachneigung eingeschränkt wird.
- 2. Bauweise, Baugrenzen, Stellplätze, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzungen D.2
- 3. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9(1) Nr. 5 BauGB)**
 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Wohnheim für Menschen mit Behinderungen
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie
- 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
 Flächen, bei deren Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen nach Lärmpegelbereichen II und III, siehe textliche Festsetzungen D.4.1
- 6. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
 Fachgerechter Erhalt von Gehölzen (§ 9(1) Nr. 25b BauGB):
 - Erhalt der Kronentraufe, siehe textliche Festsetzung D.5.2
- 7. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
St Umgrenzung von Flächen für ebenerdige, offene Stellplätze (St), (§ 9(1) Nr. 4 BauGB), siehe textliche Festsetzung D.3.1
— 4 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)
 Maßangabe in Meter
SD 30° Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte sowie siehe textliche Festsetzungen E. Zulässig ist ausschließlich: - Satteldach mit Dachneigung 30°

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Bebauung (unverbindlich)
- Eingemessene Kronentraufe, Einmessung: Stadt Warendorf vom 20.01.2014

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
1.1 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) gilt: Oberkante der das Baugrundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche auf der Westseite des Plangebietes (Dr.-Hans-Kluck-Straße, Stichweg in Richtung des südlichen Fuß-/Radwegs), gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des Baugrundstücks.
- 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 2.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauNVO):** Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäudelänge in der Diagonale maximal 55,0 m betragen darf.
- 3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)**
- 3.1 Stellplätze** sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf den festgesetzten Flächen für ebenerdige, offene Stellplätze zulässig. **Carports (überdachte Stellplätze)** und **Garagen** sind außerhalb der überbaubaren Flächen einschließlich der Flächen für ebenerdige, offene Stellplätze unzulässig.
- 3.2 Nebengebäude** sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der öffentlichen Straßenfläche der Dr.-Hans-Kluck-Straße einen Abstand von mindestens 10,0 m und entlang des öffentlichen Fuß-/Radwegs im Süden einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
- 4. Passiver Schallschutz nach DIN 4109, Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen**
- 4.1 Passiver Schallschutz**
- a) Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R'w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Tabelle §, Ausgabe November 1989, Deutsches Institut für Normung e.V., Beuth Verlag GmbH, Berlin, siehe Hinweis G.1) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich/ maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R'w res der Außenbauteile, jeweils für	
II/56-60 dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen	30 dB
III/61-65 dB(A)	Büroräume u.ä.	30 dB
		35 dB

- b) **Wohn- und Schlafräume** sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern nicht eine ausreichende Belüftung dieser Räume vom lärmabgeschirmten, der Dr.-Rau-Allee abgewandten Bereich her möglich ist.
- c) Für die der von maßgeblichen Lärmquelle (Dr.-Rau-Allee) **abgewandten Gebäudeseiten** (Gebäuderückseiten) darf ohne besonderen Nachweis der Lärmpegelbereich II angesetzt werden.
- d) **Ausnahmen** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den erforderlichen Schallschutz sicherzustellen.
Hinweis: Der Festsetzung ist die freie Schallausbreitung zu Grunde gelegt worden. Auf das Schalltechnische Prognosegutachten vom 16.01.2014, Ganer+Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach, wird verwiesen.
- 5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)**
- 5.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege** und Erhalt von je zwei standortgerechten, heimischen **Laubbäumen** zwischen der nördlichen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche jeweils nördlich des östlichen sowie westlichen Teilabschnitts der überbaubaren Flächen (insgesamt sind vier Laubbäume zu pflanzen); Bodenständige, mittelkronige Einzelbäume der mittleren Größe (2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 16-18 cm in 1,0 m Höhe. Die festgesetzten **Laubbäume** sind artgerecht zu unterhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 5.2 Rückschnittmaßnahmen** sind an den östlich des Plangebietes stehenden städtischen Laubbäumen mit ihren z. T. ausladenden und über Privatgrund ragenden Baumkronen aufgrund von Verschattung, Laubfall oder Abschirmung von Rundfunkwellen weder zulässig, noch wird durch die Festsetzung ein Anspruch auf Kronenrückschnitt begründet.
- 6. Versickerung und Retention des auf privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW)**
- 6.1 Versickerung- und Retention unverschmutzten Niederschlagswassers:** Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Ein Überlauf an das Trennsystem in der Dr.-Hans-Kluck-Straße ist herzustellen.

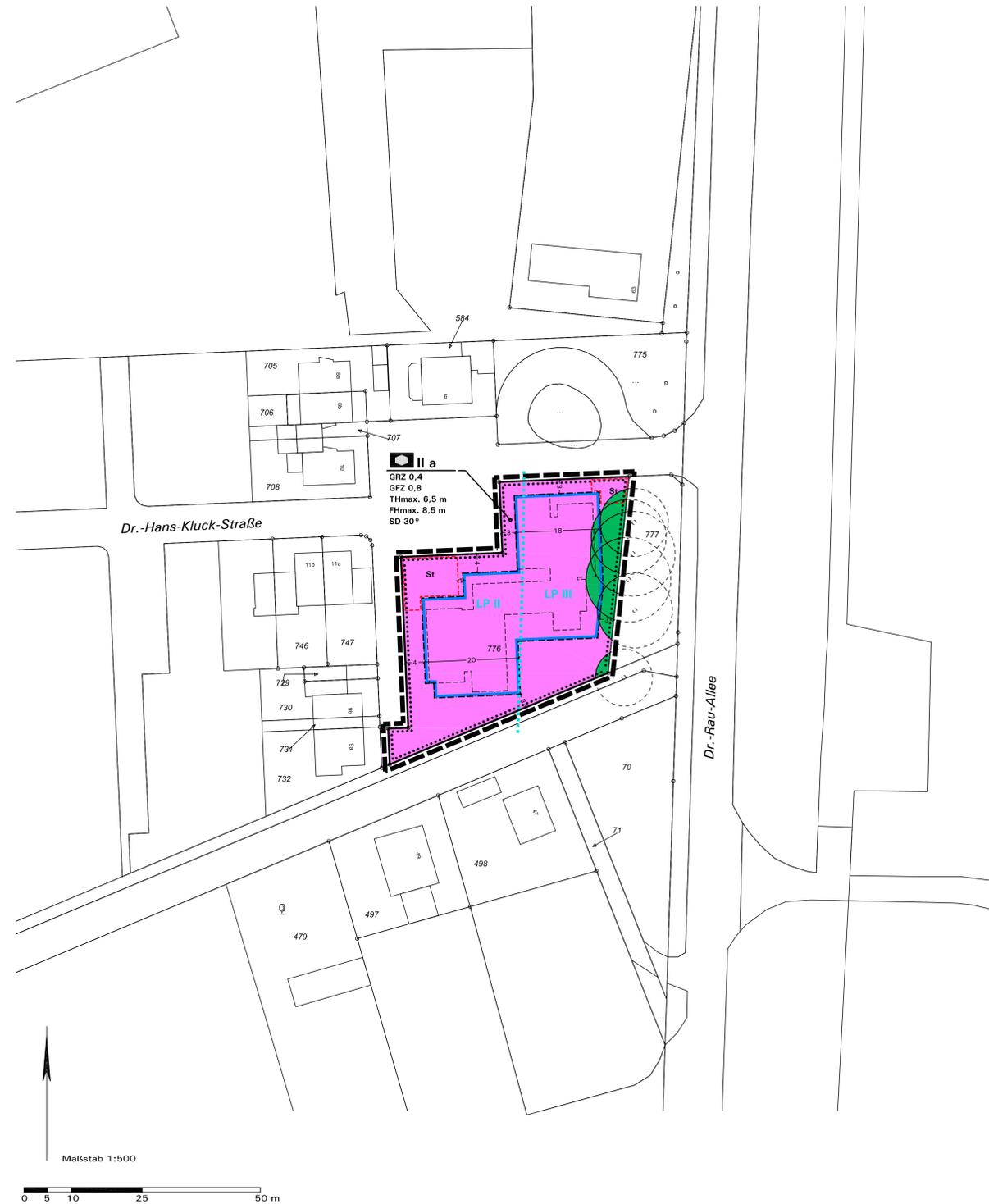
E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 1.17/1. Änderung

- 1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW**
- 1.1 Dachgestaltung**
 Es sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Walm- und Krüppelwalmdächer sind ausgeschlossen.
Dachaufbauten und Dachenschnitte sind unzulässig.
 Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
1.1.1 Abweichend kann für untergeordnete Bauteile mit einer Grundfläche von höchstens 280 m² als Dachform auch das Flachdach zugelassen werden.
- 1.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern- und Hausgruppen:** Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) der Doppelhaushälften bzw. Hausgruppeneinheiten einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.
- 1.3 Fassadengestaltung:**
 Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind mit **Zementputz, Ziegelmauerwerk sowie Glas und Fensterflächen** zu gliedern. Diese sind mit mindestens 1/3 Putz und/oder Glas und zu mindestens 1/2 als Ziegelmauerwerk auszuführen. Folgende **Farben** sind zulässig: Zementputz: weiß und helle Gelbtöne; Definitiv: „helle Gelbtöne“ nach dem handelsüblichen Natural Color System; Farben aus dem gelben Farbbereich (80BY20R) mit einem Schwarzanteil von höchstens 10 % und einem Blauanteil von höchstens 10 %. Für Gebäudesockel sind andere Farben zulässig.
 Ziegelmauerwerk: rote bis rotbraune Farbtonungen.
 Bossierte bzw. gewölbte Klinker sind unzulässig. Holzbalkenhäuser mit Holzfasaden sind unzulässig.
- 2. Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO NRW**
- 2.1 Einfriedungen** sind nur als Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Innerhalb dieser Einfriedungen und auf der straßenabgewandten Seite sind Kombinationen mit Drahtgeflecht oder Holz möglich, diese müssen mindestens 0,5 m von öffentlichen Verkehrsflächen abgesetzt sein.
- 3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften**
 Bei **Gestaltungsfragen** wird insbesondere in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen.
Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW.
Zuwerdhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S. der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

- 1. Auslage von DIN-Normen**
 Die DIN Norm 4109 wird im Sachgebiet Bauordnung und Stadtplanung der Stadt Warendorf in den allgemeinen Öffnungszellen zur Einsichtnahme bereit gehalten.
- 2. Ökologische Belange**
 Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird ausdrücklich empfohlen (insbesondere Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, naturnahe Wohnumfeldgestaltung, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Beachten der Artenschutzbelange und -vorschriften bei der Vorbereitung und Durchführung von Baumaßnahmen). Zur **Bepflanzung** der Grundstücke sind möglichst standortgerechte, heimische oder kulturhistorisch bedeutsame Bäume und Sträucher zu verwenden. Dachbegrünungen werden besonders für Neubauten ebenfalls ausdrücklich empfohlen.
- 3. Bodenfunde**
 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- 4. Altlasten**
 Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- 5. Kampfmittel**
 Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Amsberg ist zu benachrichtigen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.17 ersetzen mit dessen Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.17. Sollte sich die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.17 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.17 wieder auf.



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Frühzeitige Beteiligung	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlagen
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 18.10.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am 18.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden mit dem Hinweis gemäß § 13a(3) BauGB. Warendorf, den 18.10.2013 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Pesch Baudezernent	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung gemäß § 13a(3) BauGB am 18.10.2013 wurde die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert durch: Die frühzeitige Information der Öffentlichkeit nach § 13a(3) Nr. 2 BauGB hat in der Zeit vom 11.11.2013 bis 29.11.2013 stattgefunden. Warendorf, den 29.11.2013 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Pesch Baudezernent	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 24.01.2014 hat der Planentwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 31.01.2014 gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Warendorf, den 03.03.2014 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Pesch Baudezernent	Der Beschluss des Bebauungsplans als Stadt Warendorf gemäß § 10(1) BauGB am 03.04.2014 als Sitzung beschlossen. Die Begründung hat an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 03.04.2014 gez. Walter Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 11.04.2014 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 06.09.2005 mit Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Warendorf, den 11.04.2014 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Pesch Baudezernent	Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf Ild.Nr. 1445/2013

STADT WARENDORF
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.17/1. ÄNDERUNG
 für das Gebiet „An der Tönneburg“
 Entwurf November 2013, geändert am 23.01.2014

Gemarkung Warendorf, Flur 33 **Übersichtskarte: 1:5.000**

Maßstab: 1:500 Planformat: 100 cm x 74 cm
 0 25 50 m

Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:
 Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
 Tischmann Schrooten
 Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
 Tel. 05242 / 55 09-0, Fax. 05242 / 55 09-29

Gezeichnet: Pr
 Bearbeitet: Sc, We