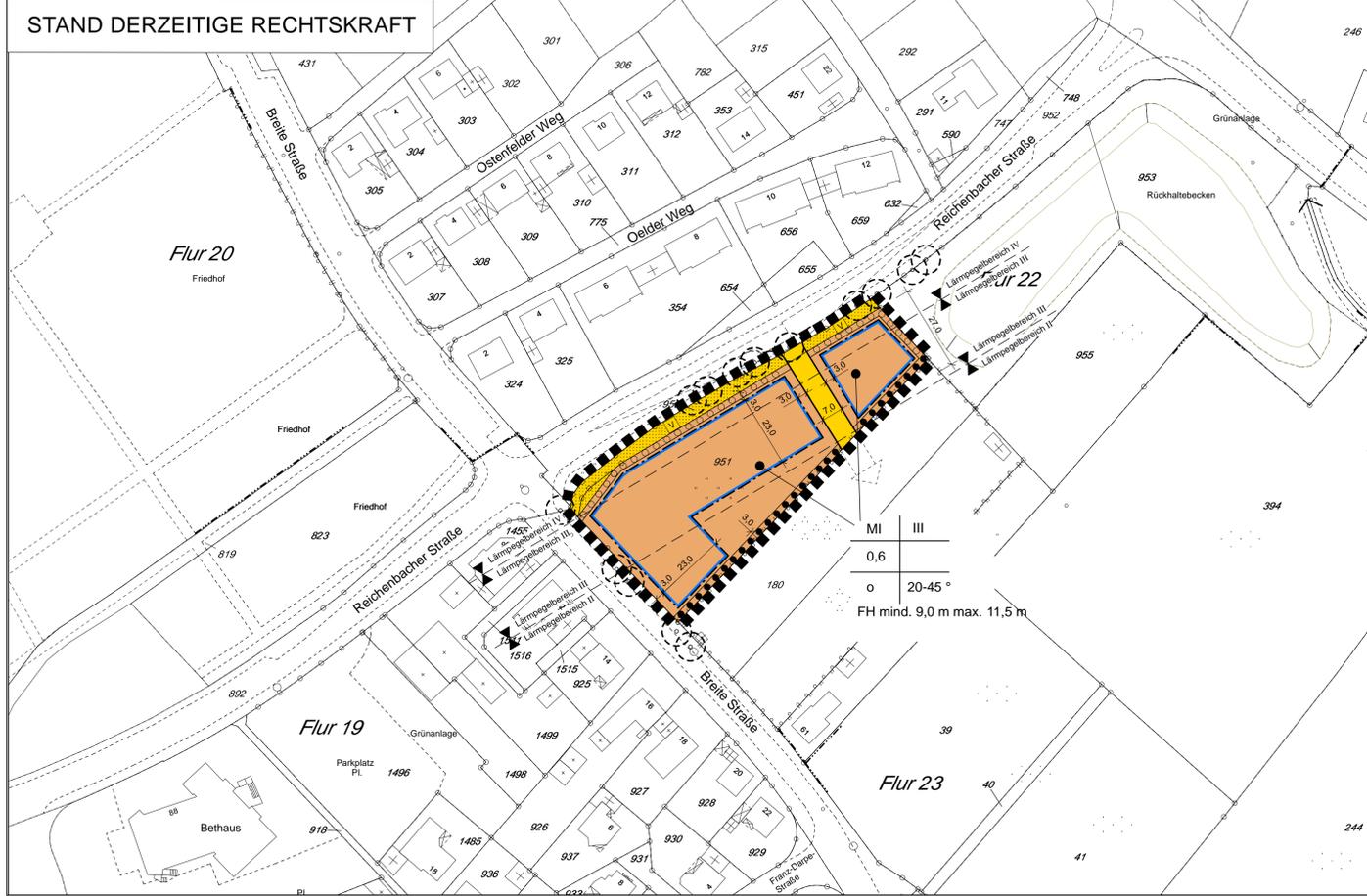


STAND DERZEITIGE RECHTSKRAFT



**PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO**

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- MI Mischgebiet, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2
- MI* siehe textliche Festsetzungen Nr. 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- III Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
- FH 9,0 m - 11,5 m Firsthöhe, bezogen auf Oberkante zugeordnete fertige Erschließungsstrasse
- 0,6 Grundflächenzahl, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- o Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO
- Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB
- Lärmpegelbereich

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksnummer
- Vorhandene Bäume

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 20 - 45° Dachneigung, siehe baugestalterische Festsetzungen Nr. 1 und 2

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)
 - Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften) unzulässig.
 - Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 5 BauNVO zulässige Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig.
 - Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 6 BauNVO zulässige Nutzung (Gartenbaubetriebe) unzulässig.
 - Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 7 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen) unzulässig.
 - Im Mischgebiet ist die nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) unzulässig.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
 - Im Mischgebiet ist die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 (2) und (3) BauNVO)
 - Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für den mit MI* gekennzeichneten Bereich.
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
 - Garagen und Carports i. S. d. § 12 BauNVO und sonstige genehmigungspflichtige Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig.
 - Auf den Straßenabgewandten, nicht überbaubaren Grundstücksteilen hinter den Baufenstern ist die Anlage von Stellplätzen unzulässig.
- VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN** (gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)
 - Zum Schutz vor Lärmwirkungen durch den Straßenverkehr der angrenzenden Reichenbacher Straße werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämmmaßes $R_{w,res}$ des Außenbauteils sind gekennzeichnet.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Beurteilungspegel Tag in dB(A)	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R_{w,res}$ in dB Wohnungen	Erforderliches Schalldämm-Maß erf. $R_{w,res}$ in dB Büroräume
II	56 bis 60	53 bis 57	30	30
III	61 bis 65	58 bis 62	35	30
IV	66 bis 70	63 bis 67	40	35

Fenster von Schlafräumen in Fassaden, an denen die für die Nachtzeit in Mischgebieten geltenden Orientierungswerte (50 dB(A)) überschritten werden, sind durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den larmabgewandten Fassaden zu realisieren oder sind zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes $R_{w,res}$ zu berücksichtigen

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BLUMEN UND STRÄUCHERN

- (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
- Die als Fläche zur Anpflanzung festgesetzten Flächen sind als zweireihig versetzte Hecke aus Hainbuchen oder Rötlichen anzulegen. Die Hecke ist als Schnitthecke zu pflegen und darf eine Höhe von 1,50 nicht überschreiten. Grundstückszufahrten zur Reichenbacher Straße sind zulässig.
- Die Grünsubstanz der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- Das dem MI* Gebiet vorgelagerte Verkehrsflächenbegleitgrün entlang der Reichenbacher Straße kann bis zu 75% versiegelt werden.

AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- (gem. § 9 (1a) BauGB)
- Die externen Ausgleichsmaßnahmen bzw. -flächen in der Gemarkung Hoetmar, Flur 20, Flurstücke 30 und 31 werden entsprechend dem erforderlichen Ausgleichsbedarf dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.
- NIEDERSCHLAGSWASSER** (gem. § 9 (4) BauGB)
 - Das von Dachflächen und von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist benutztes Niederschlagswasser.

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- (gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)
- Max. 30 % der Grundfläche eines Gebäudes können mit Flachdächern errichtet werden.
- Die maximale Traufhöhe für Sattel / Pult- oder Walmdächer beträgt 9,0 m über OK zugeordnete Erschließungsstraße. Für Flachdächer beträgt die Attikahöhe maximal 7,0 m. Bei Ausnutzung einer Dreigeschossigkeit sind die Gebäude mit Walmdächern und einer Dachneigung von maximal 30° zu versehen.
- Die Außenfassade, Dacheindeckungen und sonstige Gestaltungselemente wie Dachneigung, Firsthöhe, Traufen- und Eingangsbereich, sind bei Doppelhäusern und Reihenhäusern aufeinander abzustimmen und es sind insbesondere dieselben Materialien zu verwenden.
- Dachaufbauten und Einschnitte müssen einen Abstand von 1,0 m zu den Gelbseiten einhalten. Oberhalb des 1. Dachgeschosses sind Dachaufbauten und Einschnitte nicht zulässig. Die Vorschriften des § 31 der Bauordnung (BauO NRW) bleiben unberührt.
- Vorgärten sind im einsehbaren Bereich gärtnerisch zu gestalten - ausgenommen die Flächen für Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauseingangsbereiche.
- Bei Pultdächern ist eine straßenseitige Lage des Firstes nicht zulässig.

HINWEISE

- DENKMALSCHUTZ**
 - Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warendorf und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).
- BAUMSCHUTZ**
 - Der Baumbestand an der Reichenbacher Straße und an der Breiten Straße ist mit Ausnahme des Einzelbaumes in der Trasse der Erschließungsstraße im Zuge von Bauarbeiten von negativen Einflüssen durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Zudem sind die Vorgaben der Baumschutzsatzung vom 28.02.1983 der Stadt Warendorf zu beachten.

Ergänzung gemäß Ratsbeschluss vom 23.09.2010:

- LÖSCHWASSER**
 - Für das ausgewiesene Gebiet ist gemäß Arbeitsblatt W 405 eine Löschwasseremenge von 1.600 l/mIn für eine Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenecke zu installieren.
 - An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 20.12.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung eines 1. vereinfachten Änderungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 2.02 beschlossen. Es handelt sich um ein Verfahren nach § 13 BauGB. Dieser Beschluss ist am 23.12.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Warendorf, den 13.01.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

Gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde die betroffene Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.01.2014 bis 17.01.2014 an der Bauleitplanung beteiligt. Warendorf, den 17.01.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

Gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 06.01.2014 bis 17.01.2014 an der Bauleitplanung beteiligt. Warendorf, den 17.01.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

Diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.02 ist gem. § 10 BauGB am 03.04.2014 durch den Rat der Stadt als Satzung beschlossen worden. Warendorf, den 03.04.2014

gez. Walter
Bürgermeister

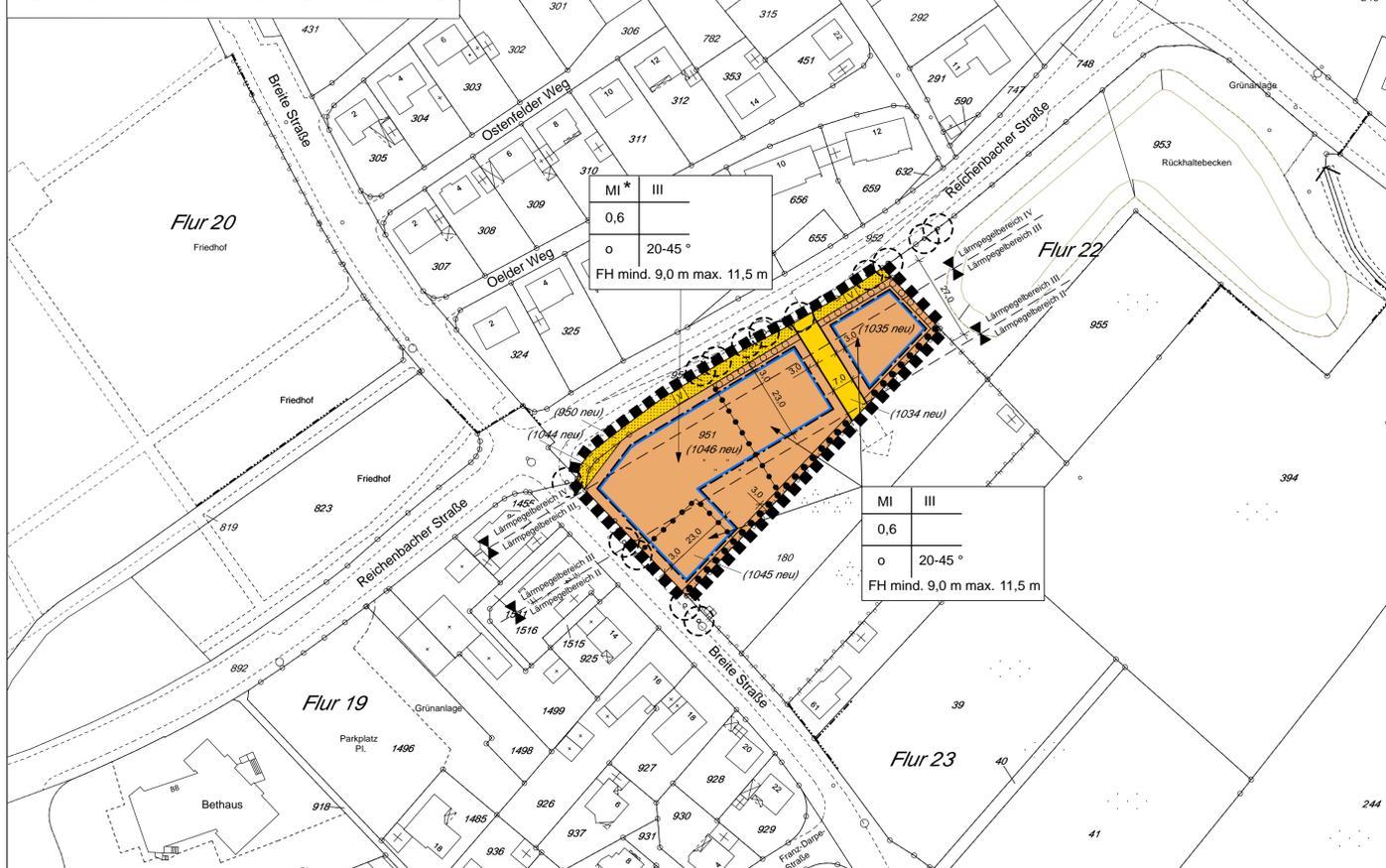
Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 11.04.2014 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der zur Zeit gültigen Fassung öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 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 NRW wurde verwiesen. Warendorf, den 11.04.2014

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1995 (GV. NRW. S. 526), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
- Landschaftsgesetz NRW (LG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

STAND 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

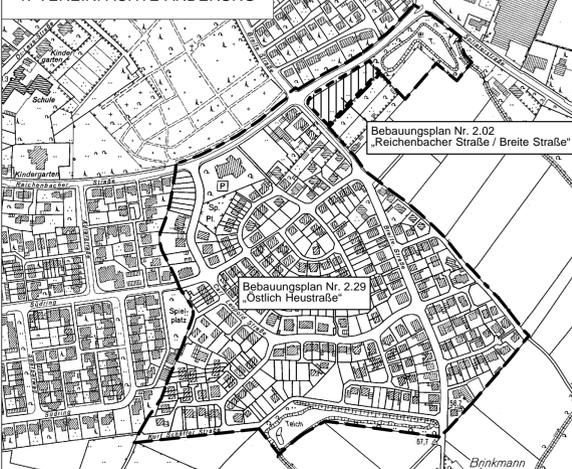


STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR 2.02

„REICHENBACHER STRASSE / BREITE STRASSE“

1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	22.11.2013	1. Vereinfachte Änderung gem. Ratsbeschluss vom 03.04.2014
GEÄND. GEÄND.		
PL ^{GR}	100 / 60	
BEARB.	BO	
M.	1 : 1.000	
BAUDEZERNAT	SACHGEBIETSLEITER SG 61	PLANBEARBEITUNG
gez. Pesch	gez. Gantefort	WOLTERS PARTNER Architekten & Stadtplaner GmbH Danziger Straße 15 • D-48653 Coesfeld Telefon +49-2541-94820 • Telefax +49-2541-94821 • info@wolterspartner.de