



**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGB**

- Gebäudehöhen**
  - Definition**  
Die First-, Trauf- und Gebäudehöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich in Bezug auf die Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der entgegengesetzten Höhe der Fahrbahnmitte gemessen.  
Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufstiegender Mauerwerk und Dachhaut.
  - Firsthöhen / Gebäudehöhen**  
Die maximale Firsthöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 9,50 m. Im Falle der Errichtung von Pultdächern beträgt die maximale Firsthöhe 8,0 m. Innerhalb der Gemeindefläche "Feuerwehr-Gerätehaus" beträgt die maximale Gebäudehöhe 8,00m.
  - Traufhöhen**  
Die maximale Traufhöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 4,50 m. Im Bereich WA3 beträgt die Mindesttraufhöhe 5,70m, die maximale Traufhöhe 6,50m.
- Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche**  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 25 von Hundert überschritten werden. Für die Gemeindefläche "Feuerwehr-Gerätehaus" gilt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.
- Zahl der Wohnungen**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB je Einzelhaus sowie Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen begrenzt.
- Art der Nutzung**  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführte Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes: Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) sowie Nr. 5 (Tankstellen).  
Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und WA3 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO 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.
- Schallschutz**  
Hinweis:  
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45dB(A) in der Nacht werden im Plangebiet teilweise überschritten. Es werden an den Baugrenzen maximal rund 62 / 51 dB(A) (Tag/Nacht) erreicht.

Ein- stufung	Nordwestseite der Gebäude (erforderliches = >=)	TSP1	Immissionshörschutzbereich	
			LPB II	LPB I
Lämpje	Nordostseite der Gebäude (erforderliches = >=)	EG u. OG	35 dB	30 dB
	Südostseite der Gebäude (erforderliches = >=)	EG u. OG	-	-
	Westseite der Gebäude (erforderliches = >=)	EG u. OG	35 dB	30 dB
	Südwestseite der Gebäude (erforderliches = >=)	EG u. OG	35 dB	30 dB

- Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmenden Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (Nordostseite).  
Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- In der Immissionsschutzfläche 1 sind die Außenwände anderer mindestens 2,5 m hoher Nebengebäude oder Lärmschutzwände anzuordnen. Die Länge dieser Baukörper soll hierbei mind. 5 m betragen. Für die Baukörper ist ein Mindestschalldämmmaß von R<sub>w</sub> = 25 dB erforderlich.
- Extener ökologischer Ausgleich**  
Die externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind auf den Flurstücken Gemarkung Velsen, Flur 502, Nrn. 33 und 46, die eine Gesamtfläche von 38.211 qm besitzen, gemäß den Angaben der Bebauungsplan-Begründung, Teil 2: Umweltbericht durchzuführen. Im Einzelnen handelt es sich um:
  - die Anlage eines Kleingewässers mit 1.500 qm,
  - die Anlage von dem Gewässer zugeordneten Böschungen mit 2.500 qm sowie
  - die Nutzung der übrigen Flächen als Extensivgrünland.
 Durch diese Maßnahmen werden 6.621 ökologische Werteinheiten geschaffen. Hiervon werden 3.367 Werteinheiten dem Bebauungsplan Nr. 413 „Lindenstraße 2“ zugeordnet.
- Entwässerung**  
Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist mit Ausnahme des genutzten Niederschlagswassers in die öffentliche Regenkanalisation einzuleiten. Dies gilt für die Bereiche WA2 und WA3, für das westlich an der Planstrasse A gelegene Grundstück des Bereichs WA1 sowie für die Dachflächen der Feuerwehr. Für die übrigen Grundstücke in WA1 sowie für die Hofflächen der Feuerwehr ist eine Regenentwässerung in die bestehende Mischwasserkanalisation vorzunehmen.
- Garagen / Carports**  
Garagen und Carports, die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, haben von dieser einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen.
- 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.
- Sichtfelder**  
Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- Sonstiges**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und die Festsetzungen zur Geschosshöhe bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Geruchsimmissionen**  
Im Plangebiet können Geruchsimmissionen auftreten, die von den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehen.
- Grundwasserverhältnisse**  
Im Plangebiet ist bei Gründungen unterhalb einer Tiefe von 0,80m unter Geländeoberkante mit drückendem Grundwasser zu rechnen.
- Straßenverkehrsimmisionen**  
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Kreisstraße 20 im Südwesten beeinflusst. Von der genannten Verkehrsfläche gehen Emissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen gegenüber dem Baulastträger der Straße keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich eines weitergehenden Immissionsschutzes geltend gemacht werden.
- Wasserversorgung / Löschwasser**  
Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.  
Für die Baulflächen im Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 800 l/min. für die Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten für die Löschwasserentnahme sind in Abständen von höchstens 150 m, gereich Verkehrsanlage errichteten baulichen Anlagen an gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.
- Entwässerung**  
Die Entwässerung erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf aufgestellt.  
Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind.
- 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 zuletzt 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-Erzapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.
- Versorgungs- und Entsorgungsleitungen**  
Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
- Artenschutz**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist die Beseitigung von Baumreihen, Hecken, Wäldchen und Gebüsch als potenzielle Lebensstätten geschützter Tierarten nur in der Zeit vom 01.10. eines Jahres bis 28.02. des folgenden Jahres vorzunehmen.
- Kampfmittel**  
Gemäß Verfügung der zuständigen Bezirksregierung Arnsberg vom 15.03.2010 ist im Plangebiet keine Kampfmittelgefährdung bekannt. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfestigung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten jedoch sofort einzustellen und der Kampfmittelbesetzungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH) GEMÄSS § 86 Abs. 1 BauO NW**

- Dachgauben und Dachneigungen müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Organen 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.
- Bei Doppelhäusern dürfen Dachgauben abweichend von § 35 Abs. 6 BauO NW an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden. Im Falle von Doppelhäusern, deren Hausflächen ≤ 6,5 m Breite betragen, kann das Längemaß der entstehenden Gesamtgaube bis zu 6,50 m betragen.
- Dachgauben und Dachneigungen oberhalb eines 1. Dachgeschosses sind nicht zulässig. In WA3 sind Dachgauben und -einschnitte allgemein unzulässig.
- Bei Pultdächern ist eine straßenseitige Lage des Firstes nicht zulässig. Im Falle von Eckgrundstücken bezieht sich diese Regelung auf die Haupterschließung.
- Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firststrichungen und Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Versätze der Hauptbaukörper sind unzulässig.
- Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- NACHRICHTLICHE ENTRAGUNGEN**
- Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - Flurnummer
  - Flurstücksnummer
  - mögliche Grundstücksaufteilung
  - mögliche Gebäudeanordnung
  - vorhandener Baumbestand im Umfeld des Plangebietes
  - Müllbehälter-Sammelstelle für Anleger der Stichstraße
  - Abgrenzung eines zukünftigen Plangebietes
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH)**
- SD, WD, PD, ZD
  - FH min., Mindestfirsthöhe
  - Flur 18
  - 191
  - mögliche Grundstücksaufteilung
  - mögliche Gebäudeanordnung
  - vorhandener Baumbestand im Umfeld des Plangebietes
  - Abgrenzung eines zukünftigen Plangebietes
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH)**
- Satteldach, Walmdach, Pultdach, Zeltdach
  - Dachneigung
  - FH min., Mindestfirsthöhe

**Übersicht 1:5000**

**STADT WARENDORF**

**Bebauungsplan Nr. 4.13 für das Gebiet "Lindenstraße 2"**

vom 12.04.2010, geändert am 01.07.2010

Entwurf: Architekturbüro Sickmann Lindenstraße 1 48231 Warendorf-Hoetmar

Stadt Warendorf SG 61 Bauordnung und Stadtplanung

Sachgebietsleiter: *gez. Stuke*

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 24.09.2009 aufgestellt worden.  
Der Beschluss ist am 23.04.2010 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 23.04.2010

Der Bürgermeister im Auftrag

*gez. Knaup*  
Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 01.07.2010 öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 01.07.2010

Der Bürgermeister im Auftrag

*gez. Knaup*  
Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.08.2010 bis 01.09.2010 öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 01.09.2010

Der Bürgermeister im Auftrag

*gez. Knaup*  
Baudezernent

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 23.09.2010 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 23.09.2010

Der Bürgermeister im Auftrag

*gez. Walter*  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 21.01.2011 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 21.01.2011 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 21.01.2011

Der Bürgermeister im Auftrag

*gez. Knaup*  
Baudezernent

Rechtsgrundlagen:

- §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV 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 (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

DEZ. III/ 61 Bauordnung und Stadtplanung

Maßstab 1:500

Baudezernent: *gez. Knaup*