

# Stadt Warburg - Bebauungsplan Ossendorf Nr. 9a "Ükern - Alter Stadtweg"



Bebauungsplan Nr. 9a M = 1:500

## Erklärung der Planzeichen/ Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW. 1994 S. 666), zuletzt geändert durch Art. I des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV.NRW. S. 498); in Kraft getreten am 26.05.2005

BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2878) und durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006

BauNVO: Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

PlanV 90: Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeicherverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

BauO NRW: Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV.NRW. S. 415); in Kraft getreten am 28.12.2006

GenSchG: Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Neufassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1750, 2797), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

BNatSchG: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)

LG NRW: Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft des Landes Nordrhein-Westfalen - Landschaftsgesetz in der Fassung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2005 (GV.NRW. 2005 S. 35); in Kraft getreten am 10.01.2006

### Festsetzungen nach § 9 BauGB (Baugesetzbuch)

**Hinweis:**  
Der Bebauungsplan Ossendorf Nr. 9a unterscheidet das Teilgebiet I sowie das Teilgebiet II. In den betreffenden Teilgebieten sind stellenweise differenzierte Festsetzungen getroffen. Zur Unterscheidung wird dieses herausgestellt. Erfolgt keine entsprechende Angabe, gelten die Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich des Plangebietes.

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verb. mit § 4 BauNVO)



Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO), von Gartenbaubetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO) und von Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) wird ausgeschlossen.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 18 bis 21 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**Teilgebiet I**

Grundflächenzahl (§ 16 in Verbindung mit § 19 BauNVO) GRZ 0,4

Geschossflächenzahl (§ 16 in Verbindung mit § 20 BauNVO) GFZ 0,8

**Teilgebiet II**

Grundflächenzahl (§ 16 in Verbindung mit § 19 BauNVO) GRZ 0,2

Geschossflächenzahl (§ 16 in Verbindung mit § 20 BauNVO) GFZ 0,4

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Teilgebiet I sowie im Teilgebiet II des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 20 Abs. 1 BauNVO auf zwei Vollgeschosse (II) begrenzt.

Die maximale Höhe bzw. Firsthöhe der Gebäude und baulichen Anlagen wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO auf 10,00 m, gemessen am höchsten Punkt des natürlichen Geländes am Gebäude, begrenzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

**Hinweis:**  
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

### Bauweise, Baugrenzen, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO)

nur offene Bauweise zulässig (§ 22 Abs. 1 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)



### Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 21a BauNVO)

Nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig, sofern diese dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und diese seiner Eigenart nicht widersprechen.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes als Ausnahme zulässig. Dieses gilt auch für fernwärmetechnische Anlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen.

### Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



### Versorgungsflächen und Flächen für Versorgungsanlagen und -leitungen sowie Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, Nr. 13 und Nr. 14 BauGB), einschließlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen



Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 BauGB)



Zweckbestimmung: Wasserversorgung, hier Löschwasserversorgung



Zweckbestimmung: Abwasserbeseitigung, hier Regenrückhaltung



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



**Hinweis:**  
Die öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ist zugleich mit einer 'Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft' (siehe auch 'Ausgleichsfläche A') versehen

### Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



zugleich Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche A bis C) (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)



Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) hier: vorgeschlagener Baumstandort



### I Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die zu erwartende Eingriffe auf der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. Versorgungsfläche im Teilgebiet I

Die Ausgleichsflächen A und C.1 dienen dem Ausgleich der Eingriffsfolgen im Bereich der als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Versorgungsfläche ausgewiesenen Flächen.

Die Ausgleichsflächen A und C.1 sind mit einer flächigen und dauerhaften Bepflanzung aus heimischen Gehölzen (Heister, Sträucher und Hochstämme) zu bepflanzen (Pflanzfläche).

Im Bereich der Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind mindestens 5 Bäume heimischer Gehölzart als Hochstamm zu pflanzen. Bei den in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorten handelt es sich um vorgeschlagene Standorte.

### II Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die zu erwartende Eingriffe im Bereich der Grundstücksflächen im Teilgebiet I

Die Ausgleichsflächen B und C.2 dienen dem Ausgleich der Eingriffsfolgen im Bereich der Grundstücksflächen (Bauflächen) im Teilgebiet I.

Die Ausgleichsflächen B und C.2 sind mit einer flächigen und dauerhaften Bepflanzung aus heimischen Gehölzen (Heister, Sträucher und Hochstämme) zu bepflanzen (Pflanzfläche).

Auf den Grundstücken (Bauflächen) ist pro angefangener 350 m Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum heimischer Art als Hochstamm anzupflanzen. Die Anpflanzung der Bäume dient gleichzeitig dem Ausgleich der Eingriffsfolgen auf den Grundstücken.

### III Ausgleichsflächen und -maßnahmen für die zu erwartende Eingriffe im Teilgebiet II

Im Teilgebiet II ist pro angefangener 70 m Grundfläche (überbaute Fläche) mindestens ein Laubbaum heimischer Art als Hochstamm anzupflanzen. Die Anpflanzung der Bäume dient dem Ausgleich der Eingriffsfolgen.

### Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes hier: Lärmpegelbereich III - LPB III



Für den betreffenden Lärmpegelbereich III wird passiver Lärmschutz festgesetzt.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohngebäuden und Wohnräumen muss im Lärmpegelbereich III, d.h. bei einem maßgeblichen bzw. zugrunde liegenden Außenlärmpegel von 57 bis 62 dB (A), das erforderliche Schalldämmmaß von mindestens 35 dB (A) (ert R' w, res im Sinne der DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden, die in Richtung Südwesten, Süden bzw. Südosten, d.h. zur B 7 (Straße "Zum Warburger Tor") ausgerichtet sind, erfüllt und nachgewiesen werden.

Bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Bürogebäuden und Büroräumen und von Räumen, wo der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausübten Tätigkeiten einen wesentlichen Beitrag zum Innenraumpegel leistet, muss im Lärmpegelbereich III, d.h. muss bei einem maßgeblichen bzw. zugrunde liegenden Außenlärmpegel von 57 bis 62 dB (A), das erforderliche Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (A) (ert R' w, res im Sinne der DIN 4109) für Außenbauteile von Gebäuden, die in Richtung Südwesten, Süden bzw. Südosten, d.h. zur B 7 (Straße "Zum Warburger Tor") ausgerichtet sind, erfüllt und nachgewiesen werden.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind schallgedämmte Lüftungsöffnungen vorzusehen. Weitere bauliche Ausführungen von Bauteilen regeln sich nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" in der jeweils gültigen Fassung.

### Örtliche Bauvorschriften zur äußeren Baugestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

#### Dachflächengestaltung

Bei den Haupt- und Nebengebäuden ist eine beliebige Dachform zulässig.

Bei den Dächern ist eine Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise beteiligter Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 9 Abs. 6 BauGB

#### Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel funde, aber auch Veränderungen und Verfallens in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Warburg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Landesamt für Archäologie Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Bielefeld unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zum westlich gelegenen und unter Denkmalschutz stehenden Friedhof (mittelalterliches Grabfeld) sind die Erdarbeiten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in jedem Falle archäologisch zu begleiten.

#### Kampfmittelrückstände und Blindgänger

Bei Baugenehmigungen ist aufgrund des Erlasses des Innenministers vom 21.01.1998, VC 3-5-115 und des Erlasses des Ministers für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997, II A 3-100/85 zur Anwendung der Nr. 16.12.122 VV BauO NW auf folgendes hinzuweisen:

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdarbeiten außergewöhnliche Verfallens festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Warburg als Örtliche Ordnungsbehörde und/oder der Bezirksregierung Detmold - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

#### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze zwischen Teilgebiet I und Teilgebiet II



## Bestand

Wohngebäude



gewerblich bzw. landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie Nebengebäude



Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Flurstücknummer



## Verfahrensvermerke

### Geometrische Eindeutigkeit

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990.

Warburg, den ..... 20.....

Der Bürgermeister

(Michael Stiecklein)

### Aufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Ossendorf Nr. 9a "Ükern - Alter Stadtweg" ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... 20..... durch den Rat der Stadt Warburg beschlossen worden. Der Beschluss ist entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Warburg am ..... 20..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warburg, den ..... 20.....

Der Bürgermeister

(Michael Stiecklein)

### Öffentliche Unterrichtung und Erörterung

Die öffentliche Unterrichtung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung, Umweltschutz, Landschaftspflege und Bauwesen des Rates der Stadt Warburg durch eine Bürgerversammlung am ..... 20..... durchgeführt.

Warburg, den ..... 20.....

Der Bürgermeister

(Michael Stiecklein)

### Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Ossendorf Nr. 9a mit Begründung und Umweltbericht ist den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... 20..... zur Abgabe einer Stellungnahme zugesandt worden.

Warburg, den ..... 20.....

Der Bürgermeister

(Michael Stiecklein)

### Auslegung

Der Ausschuss für Planung, Umweltschutz, Landschaftspflege und Bauwesen des Rates der Stadt Warburg hat am ..... 20..... den Entwurf des Bebauungsplanes Ossendorf Nr. 9a mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Ossendorf Nr. 9a mit Begründung und Umweltbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 20..... bis zum ..... 20..... einschließlich im Rathaus der Stadt Warburg, Zimmer ..... während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Während dieser Zeit konnte jedermann Anregungen und Bedenken zum Entwurf schriftlich oder zur Niederschrift äußern.

Ort und Dauer der Auslegung sind entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Warburg am ..... 20..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Warburg, den ..... 20.....

Der Bürgermeister

(Michael Stiecklein)

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Warburg hat in seiner Sitzung am ..... 20..... den planungsgemäßen Teil des Bebauungsplanes Ossendorf Nr. 9a, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung und den Umweltbericht gebilligt.

Warburg, den ..... 20.....

Der Bürgermeister

(Michael Stiecklein)

## Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sowie der Hinweis auf Ort und Zeit der Einsichtsmöglichkeit des Bebauungsplanes Ossendorf Nr. 9a mit Begründung und Umweltbericht, sowie der zusammenfassenden Erklärung sind am ..... 20..... entsprechend der Hauptsatzung der Stadt Warburg bekannt gemacht worden.

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan Ossendorf Nr. 9a mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Warburg, den ..... 20.....

Der Bürgermeister

(Michael Stiecklein)



Übersichtsplan M = 1:500

## Stadt Warburg Stadtteil Ossendorf

### Bebauungsplan Ossendorf Nr. 9a "Ükern - Alter Stadtweg"

#### Offenlegung M = 1:500

Stand: 19.10.2007 Bearbeitet: Mey, Gezeichnet: So

0 5 10 20 30 40 50 60

Büro für Stadtplanung, Dorferneuerung und Architektur

Dipl.-Ing. Lothar Beltz

Architekt + Stadtplaner

Sternstraße 50 34414 Warburg Tel/Fax: 05641-1784/8279

© Beltz Architekten