

Die Bauleitplanung ist bundesrechtlich im Baugesetzbuch (BauGB) und den darauf beruhenden bundesrechtlichen Verordnungen, insbesondere der Baunutzungsverordnung (BauNVO), geregelt. Sie dient der Steuerung der baulichen und sonstigen Nutzung des Bodens (der Grundstücke) innerhalb einer Gemeinde und setzt sich aus dem Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und den Bebauungsplänen (verbindliche Bauleitpläne) zusammen.

Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen. Dieses ergibt sich aus der im Grundgesetz (GG) niedergelegten Selbstverwaltungsgarantie, die den Gemeinden einräumt, die Belange der örtlichen Gemeinschaft wahrzunehmen (Planungshoheit der Gemeinde, Art. 28 GG).

Die Bauleitpläne müssen in einem förmlichen Verfahren aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden. Die hierfür geltenden Verfahrensvorschriften sind im BauGB geregelt.



## So erreichen Sie uns

Team Stadtplanung teamstadtplanung@warendorf.de 02581 54-1621

Stadt Warendorf Dez. III Sachgebiet 61 -Bauordnung und Stadtplanung Freckenhorster Straße 43 48231 Warendorf

Das Baudezernat der Stadt Warendorf befindet sich im 1. Obergeschoss des ehemaligen Lehrerseminars.



## Öffnungszeiten

Mo. bis Do. 08.30 - 12.00 Uhr

14.00 - 16.00 Uhr

r. 08.30 - 12.30 Uhr

© 2019 Stadt Warendorf



WARENDORF

## STADT- UND BAULEITPLANUNG



Der Aufgabenbereich der Stadtplanung ist sehr vielfältig und erstreckt sich über die Bereiche Wohnungsbau, Gewerbe- und Industrieflächen, Anlagen für Handel und Dienstleistungen, Gemeinbedarfsanlagen, Freizeitanlagen, Verkehrsanlagen, Anlagen für die Ver- und Entsorgung sowie den Natur- und Landschaftsschutz und das Grünanlagennetz.

Die Stadtplanung schafft durch informelle Konzeptionen (wie zum Beipsiel das Einzelhandelskonzept oder die Wohnungsmarkstudie) und formelle Pläne die Voraussetzungen für die räumliche Entwicklung der Stadt. Sie prägt auch das Warendorfer Stadtbild und hat direkten Einfluss auf die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger.

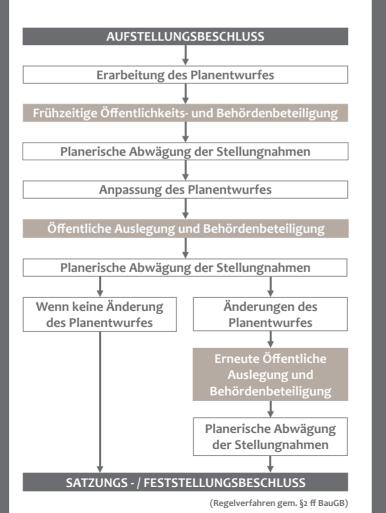
Ein wichtiges Instrument für die Stadtplanung ist die Bauleitplanung, welche sich aus dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen zusammensetzt. Bauleitpläne sind immer dann aufzustellen, wenn die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dies erfordert (§ 1 Abs. 3 BauGB).

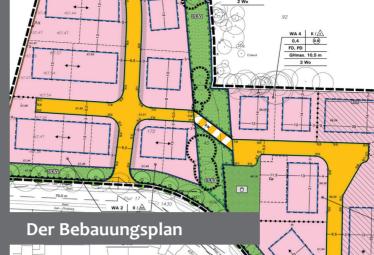


Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt die langfristig geplante Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet, beispielsweise Wohnen, Gewerbe, Verkehr, Flächen für die Landwirtschaft und den Naturschutz etc. dar. Die Aussagen des Planes beziehen sich auf die beabsichtigte Entwicklung des Gemeindegebietes und kennzeichnen die städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde (§ 5 BauGB). Da der Flächennutzungsplan die Grundlage für die Bebauungspläne bildet, wird er als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet.

Im Flächennutzungsplan selbst wird die beabsichtigte Bodennutzung flächenhaft und nicht parzellenscharf dargestellt, sodass noch kein Baurecht für ein Grundstück abgeleitet werden kann. Ferner ist der Flächennutzungsplan die verwaltungsinterne Vorgabe für die nachfolgenden Bebauungspläne sowie für Planungen anderer Planungsträger und Fachbehörden. Der Flächennutzungsplan wird aus dem Regionalplan entwickelt. Seine Aufstellung und Änderung werden von der Bezirksregierung genehmigt.







Die Bebauungspläne enthalten rechtsverbindliche Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung für Teilgebiete der Gemeinde. Innerhalb seines Geltungsbereiches konkretisiert der Bebauungsplan die Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Die möglichen Inhalte eines Bebauungsplanes sind im § 9 BauGB abschließend bestimmt. Demnach können im Bebauungsplan insbesondere Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, der überbaubaren Grundstücksfläche und der Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke getroffen werden. Der Bebauungsplan besteht, ebenso wie der Flächennutzungsplan, neben der Planzeichnung auch aus einer Begründung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben verbindlich, da sie vom Rat der Stadt als Satzung beschlossen und durch seine Bekanntmachung zum Ortsrecht werden (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Alle Bauleitpläne der Stadt Warendorf sind vor Ort und unter www.warendorf.de (unter "Leben in Warendorf" -> "Planen, Bauen und Wohnen") online einsehbar.



zu Festsetzungen in Bebauungsplänen? Sie möchten Bebauungspläne einsehen oder wissen, ob sich Ihr Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet? Sie möchten wissen, wie weit ein Verfahren fortgeschritten ist oder welche Planungen noch in Arbeit sind?

Das **Team Stadtplanung** der Stadt Warendorf informiert Sie gerne über aktuelle und bereits abgeschlossene Bauleitplanverfahren. Während der Öffnungszeiten können Sie uns persönlich, telefonisch und per E-Mail erreichen.

## Sie sind auf der Suche nach einem Baugrundstück?

Ist ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden, können Sie sich bei den Kolleginnen und Kollegen aus dem **Team Liegenschaften** der Stadt Warendorf, Lange Kesselstraße 4-6, 48231 Warendorf, sowie auf der Internetseite der Stadt Warendorf (www. warendorf.de) über zur Verfügung stehende Baugrundstücke informieren.