



Stand: Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 2.27



Stand: Bebauungsplan Nr. 2.42

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

WR	Reines Wohngebiet siehe textliche Festsetzungen Nr. 2
II	Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
III	Zahl der Vollgeschosse - zwingend
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 1,0	Geschossflächenzahl
GH max.	maximale Gebäudehöhe
FH max.	maximale Firsthöhe

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

	Baugrenze
	überbaubare Fläche
g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	öffentliche Verkehrsfläche
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
	Fußweg
	Straßenbegrenzungslinie

BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

	Erhalt der Kronentraufe, siehe textliche Festsetzung 7.2
--	--

SONSTIGE PLANZEICHEN

GS†	Gemeinschaftsstellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
HP 1	Höhenpunkt (Höhe der bestehenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche)

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Plangebiet des Bebauungsplanes 2.27
	vorhandener Baum
	bestehender Hauseingang
	Flurstücksgrenze
Flur 19	Flurnummer
646	Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude

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

FD	Flachdach
WD	Walmdach
ZD	Zelt Dach
0-15°	Dachneigung
	Begrünungsfläche (siehe Gestalterische Festsetzung Nr. 3)

Textliche Festsetzungen

1. Gebäudehöhen / Maß der baulichen Nutzung

1.1 Definition

Die angegebenen maximalen First-, Trauf- und Gebäudehöhen gem. § 16 BauNVO in Metern bemessen sich in Bezug auf die Höhenlage der bestehenden ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche des jeweiligen zugeordneten Höhenpunktes. Die Baufelder des Plangebietes sind WR1 III West = HP1, WR1 IV = HP2, WR1 III Ost = HP3, WR2 = HP4.

1.2 Firsthöhen / Gebäudehöhen / überbaubare Flächen

Im Reinen Wohngebiet WR1 beträgt die maximale Gebäudehöhe bei dreigeschossigen Gebäuden 10,50m, bei viergeschossigen Gebäuden 13,50m. Im Gebiet WR2 beträgt die maximale Gebäudehöhe bei Flachdächern 9,50m, bei geneigten Dächern beträgt die maximale Firsthöhe 11,00m. Im WR2 sind die Außenwände eines über dem 2. Vollgeschoss liegenden Geschosses um mindestens 1,0m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückzusetzen. Von dieser Regelung kann für max. 10 Prozent der Geschossfläche des Staffelgeschosses abgewichen werden. Bei einem über dem 2. Vollgeschoss liegenden Geschoss mit geneigten Dachflächen ist eine Traufhöhe von maximal 7,0m einzuhalten.

2. Art der baulichen Nutzung

Im Reinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 3 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Es handelt sich um Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Zahl der Wohnungen

Im Teilplangebiet WR2 wird die Gesamtzahl der Wohnungen in Wohngebäuden des WR2 auf maximal 6 begrenzt.

4. Garagen, Carport, Stellplätze

Im Reinen Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen und Carports unzulässig, Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (GS†) zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur zulässig, soweit es sich um Einfriedungen, Kinderspielflächen, Wege und Zufahrten handelt oder sie der Versorgung des Baugebietes und der umliegenden Wohnquartiere mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen.

6. Artenschutz

Die Rodung von Büschen und Bäumen im Plangebiet ist lediglich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis 28.02. des folgenden Jahres zulässig.

7. Schutz des Baumbestandes

7.1 Beim Abgang von Bäumen, die ohne Existenz eines Bebauungsplanes der Baumschutzsatzung unterliegen würden, sind Ersatzpflanzungen im Sinne der Baumschutzsatzung im Plangebiet vorzunehmen.

7.2 Rückschnittmaßnahmen sind an den am Pirohweg stehenden städtischen Laubbäumen mit ihrem z. T. ausladenden und über Privatgrund ragenden Baumkronen aufgrund von Verschattung, Laub- und Fruchtfall, Abschirmung von Rundfunkwellen oder ähnlichen Auswirkungen und Beeinträchtigungen weder zulässig, noch wird hierdurch ein Anspruch auf Kronenrückschnitt begründet.

8. Entwässerung

Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist mit Ausnahme des genutzten Niederschlagswassers in die öffentliche Regenkanalisation einzuleiten.

9. Sonstiges

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) sowie GFZ (Geschossflächenzahl) und die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche und die Festsetzungen zur Gebäude- und Firsthöhe eingeschränkt wird.

Textliche Hinweise

1. 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 Bauflächen im Plangebiet ist eine Löschwassermenge von 1.600 l/min. für die Einsatzdauer von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten für die Löschwasserentnahme sind in Abständen von höchstens 150 m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

2. 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 zurzeit 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-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.

Nach § 13 (3) Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

3. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

4. Kampfmittel

Weist bei Durchführung von Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Gestalterische Festsetzungen (textlich) gemäß § 86 BauO NRW

- Bei der Errichtung von geneigten Dächern sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.
- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
- Die gekennzeichneten Begrünungsflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Ausnahmen: Zufahrten, Zugänge, Hauseingangsbereiche und Kinderspielflächen.
- Als Einfriedung sind zugelassen:
 - Hecken und in Hecken eingebundene leichte Maschendrahtzäune bis 1,20m Höhe (außer in Vorgartenbereichen)
 - Stabgitterzäune bis 1,20m Höhe zu öffentlichen Verkehrsflächen (außer in Vorgartenbereichen)
 - Ziegelmauern bis 0,30m Höhe

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057);

Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S.966);

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 08.11.2012 gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 16.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden. Warendorf, den 16.11.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch

Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 06.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – gem. § 3 Abs.2 BauGB öffentlich auszulegen. Warendorf, den 06.12.2012

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch

Baudezernent

Der Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.01.2013 bis 13.02.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Warendorf, den 14.02.2013

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch

Baudezernent

Eine Wiederholung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes – Entwurf mit Begründung – gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13.03.2017 bis 12.04.2017 einschließlich stattgefunden. Die Auslegung wurde gleichzeitig mit einer Wiederholung der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Warendorf, den 24.04.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch

Baudezernent

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt Warendorf hat am 01.06.2017 beschlossen, diesen Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – gem. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Warendorf, den 07.06.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch

Baudezernent

Dieser Bebauungsplan – Entwurf mit Begründung – hat gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.07.2017 bis 24.07.2017 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Fachbehörden gem. § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB durchgeführt. Warendorf, den 15.08.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch

Baudezernent

Der Rat der Stadt hat am 14.09.2017 gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den 20.09.2017

gez. Linke

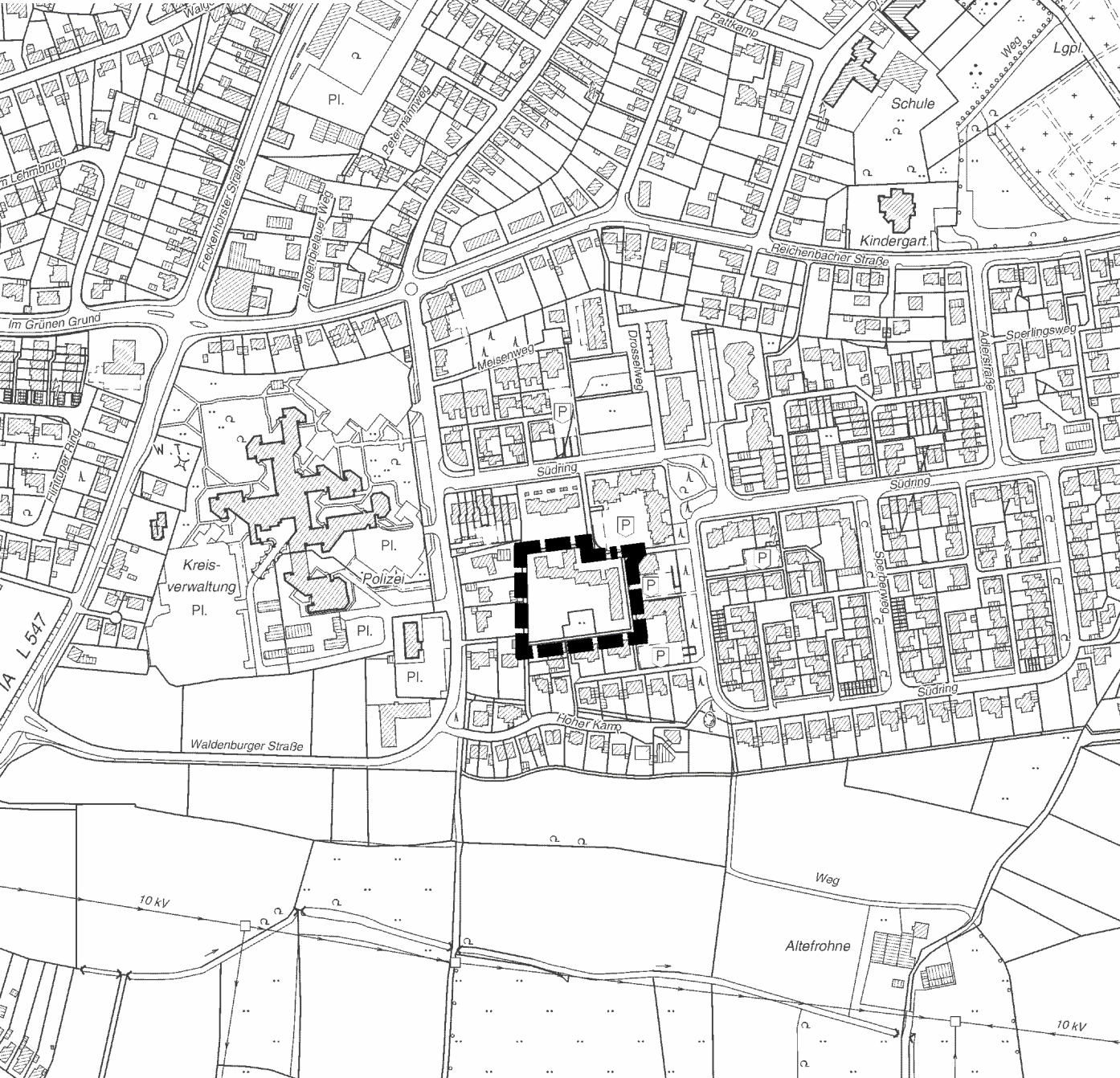
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 06.10.2017 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der zurzeit gültigen Fassung öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 06.10.2017 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 NRW wurde verwiesen. Warendorf, den 09.10.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag
gez. Pesch

Baudezernent

Übersicht 1:5000



STADT WARENDORF	
Bebauungsplan 2.42 für das Gebiet "Eichelhäherweg / Dohlenweg"	
vom 06.12.2012, geändert am 01.06.2017	
DEZ. III / SG 61 Bauordnung und Stadtplanung Maßstab 1:500	Stadt Warendorf Dezernat III SG 61 Bauordnung und Stadtplanung Freckenhorster Straße 43 48231 Warendorf
Baudezernatsleitung: gez. Pesch	Sachgebietsleitung: gez. Krause