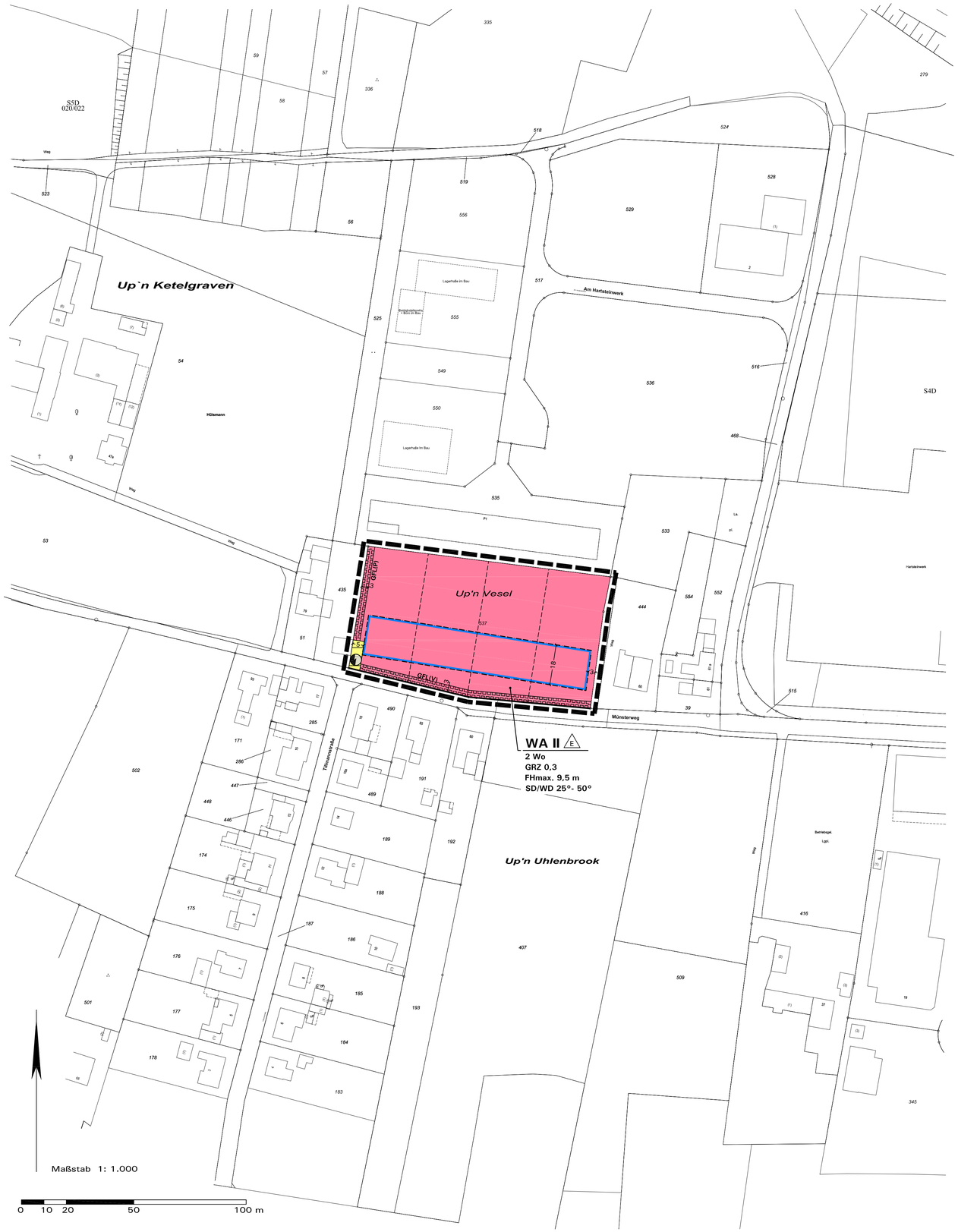
STADT WARENDORF:
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.33 "Alter Münsterweg"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

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 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878);

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

WA

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA gemäß § 4 BauNVO, siehe textliche Festsetzung D.1.1:

GRZ 0,3

II

FHmax. 9,5 m

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,3

Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 2 Vollgeschosse

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, siehe textliche Festsetzung D.2.1:
- zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (= Oberkante First), hier 9,5 m

Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die Festsetzung der First- und Traufhöhe sowie der Dachneigung eingeschränkt wird.

E

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) =
- durch *Baugrenzen* umgrenzter Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

2 Wo

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)

Versorgungsflächen, hier: Trafo-Station (§ 9(1) Nr. 12 BauGB)

GFL(V)

Flächen für Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Stadtwerke Warendorf sowie der Träger der Elektrizitätsversorgung (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

GFL(P)

Flächen für Leitungs-, Betretungs- und Unterhaltungsrechte zugunsten der Betreiber der Photovoltaikanlage auf dem nördlich gelegenen Flurstück 535 (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)

3

Maßangabe in Meter

SD/WD 25°- 50°

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO)

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, siehe textliche Festsetzungen E:
- nur Sattel- und Walmdächer mit 25° - 50° Dachneigung zulässig

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

429

Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Im **allgemeinen Wohngebiet WA** gilt gemäß § 1(6) BauNVO: Die **Ausnahmen nach § 4(3) BauNVO sind unzulässig** (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Als **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)** gilt: Oberkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)

3.1 Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen, ausgenommen Wege und Zufahrten, müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

E. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW

1.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: siehe Eintrag in der Plankarte.

Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

2. Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO NRW

2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur **heckenartige Einfriedungen** aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 0,8 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstücksseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Bodenfunde: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen (§§15, 16 Denkmalschutzgesetz).

Nach Auskunft des LWL-Archäologie für Westfalen lassen Luftbildspuren archäologische Funde/ Befunde erwarten. Somit ist zu beachten:
1. Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Altlasten: Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

3. Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

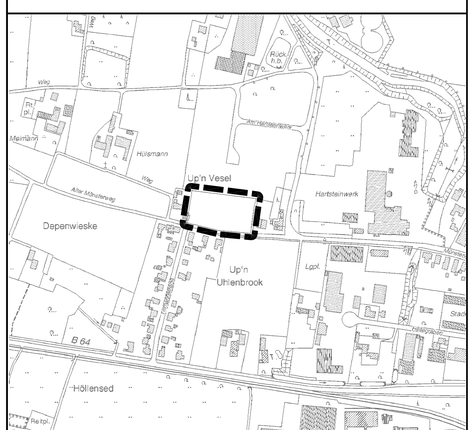
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2)	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2(1)BauGB in seiner Sitzung am *19.12.2014* die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Dieser Beschluss ist am *22.12.2014* ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis gemäß § 13a(3) BauGB. Warendorf, den *23.12.2014* Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Baudezernent	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am *22.12.2014* hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom *29.12.2014* bis *30.01.2015* öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom *19.12.2014* gemäß § 13a(2) i.V.m. § 4(2) BauGB beteiligt. Warendorf, den *02.02.2015* Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Baudezernent	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10(1) BauGB am *12.03.2015* als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen. Warendorf, den *13.03.2015* *gez. Walter* Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am *27.03.2015* ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 22.12.2014 mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Warendorf, den *30.03.2015* Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Pesch* Baudezernent	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990. Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig. Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. 4675/2014

STADT WARENDORF:

BEBAUUNGSPLAN NR. 2.33

„Alter Münsterweg"

Entwurf Oktober 2014, geändert im Dezember 2014, geändert im März 2015



Gemarkung Warendorf, Flur 5 — **Übersichtskarte: M 1:5.000**

0 50 100 m

Maßstab: 1: 1.000 — Planformat: 85 cm x 74 cm — Nord

Planbearbeitung:

Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Februar 2015

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc