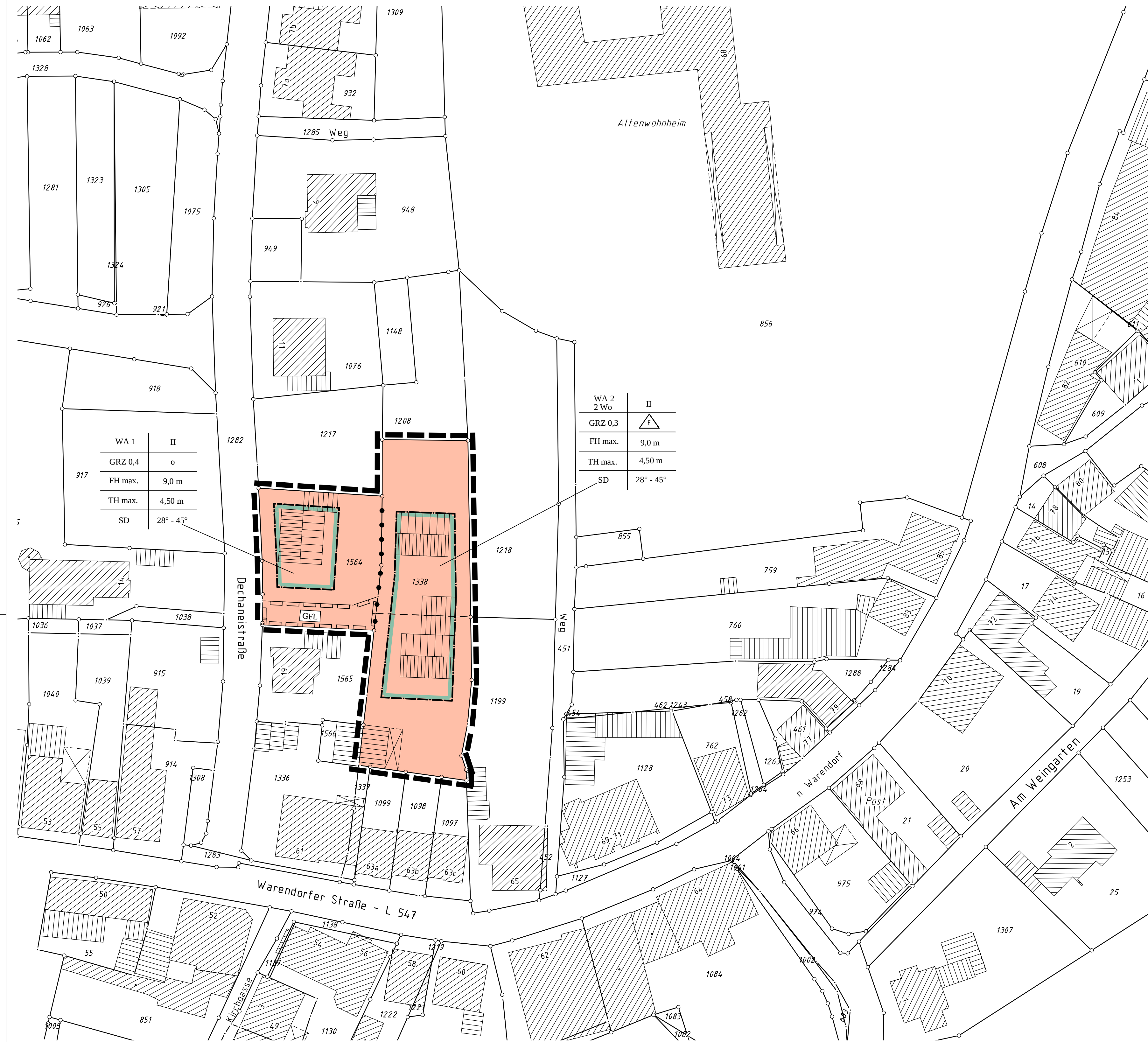




Dieser Bbauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 02.05.2013 aufgestellt worden. Der Beschluss ist am 20.09.2013 öffentlich bekannt gemacht worden.	Der Bbauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ratsausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 28.09.2016 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.	Der Bbauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2016 bis 20.12.2016 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.	Dieser Bbauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 16.02.2017 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bbauungsplan ist am 03.03.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bbauungsplan ist gem. § 10 BauGB Abs. 3 ab dem 03.03.2017 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.	Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bbauungsplan ist am 03.03.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bbauungsplan ist gem. § 10 BauGB Abs. 3 ab dem 03.03.2017 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 23.09.2013	Warendorf, den 29.09.2016	Warendorf, den 21.12.2016	Warendorf, den 20.02.2017	Warendorf, den 06.03.2017	Warendorf, den 06.03.2017
Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag					Der Bürgermeister im Auftrag	Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Pesch Baudezernent	gez. Pesch Baudezernent	gez. Pesch Baudezernent	gez. Pesch Baudezernent	gez. Pesch Baudezernent	gez. Pesch Baudezernent					gez. Pesch Baudezernent	gez. Pesch Baudezernent

PLANZEICHENERKLÄRUNG
ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)
Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

WA

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21 a BauNVO)
GRZ 0,4
II
2 Wo
Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude

HÖHE BAULICHER ANLAGEN
(§ 18 BauNVO)
TH max. = 4,50m
FH max. = 9,00m
maximale Traufhöhe
maximale Firsthöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 bis 23 BauNVO)
Baugrenze
offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (siehe Textliche Festsetzung Nr. 4).

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bbauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
(§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)
SD 28° – 45°
Satteldach
Dachneigung

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN
vorhandenes Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer
mögliche Grundstücksaufteilung
mögliche Gebäudeanordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 (5) und (6) Nr. 1 BauNVO)
 - Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bbauungsplans.
 - Im Teilgebiet WA2 sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V. m. § 16 (2) Nr. 4 bzw. § 19(4) BauNVO)
 - Höhe der baulichen Anlagen
Die festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen gemäß § 16 BauNVO in Metern beziehen sich auf die Oberkante der Fahrbahnmittelle der Dechaneistraße in Höhe des Gebäudes Dechaneistr. 14. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
 - Für Dachaufbauten und Zwerchgiebel, die auf der Außenwand errichtet werden, ist eine Überschreitung der gemäß Plankarte festgesetzten Traufhöhen um bis zu 2,50 m zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN
Baugesetzbuch (BauGB) §§ 1 - 4 und 8 – 13a des Baugesetzbuches (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. 1548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGW NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878)
Landesbauordnung (BauO NRW) § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 250), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) § 90 i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2013 (BGBl. I S. 1508)
Die in dem Bbauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im BauZeichen der Stadt Warendorf.
Freckenhorster Str. 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten (montags bis donnerstags von 08:30 Uhr bis 12:00 Uhr und von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr sowie freitags von 08:30 Uhr bis 12:30 Uhr) und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gehalten.

Warendorf, den 06.03.2017

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Pesch
Baudezernent

- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
(gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB)
Das im Bbauungsplan vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient dem Anschluss der Baugrundstücke im Plangebiet an die Dechaneistraße.
Begünstigt werden
- die jeweiligen Anlieger im Plangebiet sowie
- die Träger der Ver- und Entsorgung
- Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)
 - Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen, ausgenommen Wege, Zufahrten und Einfriedungen, müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
 - Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.
- Entwässerung**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen sind für die Außenanlagen benutztes Niederschlagswasser sowie Niederschlagswasser, das von schmalen Gartenwegen und kleinen Terrassen in unmittelbar angrenzende größere Grünflächen abfließt und dort versickert.
- Sonstiges**
 - Neu zu verlegende Versorgungsleitungen, wie z.B. Telekommunikations- und Stromleitungen, sind unterflur, also unterhalb der Geländeoberfläche bzw. der Straße, zu verlegen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
 - Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und die Festsetzungen zur Geschosszahl bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über die First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

TEXTLICHE HINWEISE

- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).
- Kampfmittel**
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verläßt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder Kreispolizeibehörde Warendorf zu verständigen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (TEXTLICH)
GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:
GEMÄSS § 86 BauO NRW i.V. m. § 9(4) BauGB

- Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Ortsgängen 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 Haushälften kleiner oder gleich 6,5 m Breite betragen, kann das Längenmaß der entstehenden Gesamtgaube bis zu 6,50 m betragen.
- Dachgauben und Dacheinschnitte oberhalb eines 1. Dachgeschosses sind nicht zulässig.
- Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firstrichtungen und Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
- Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.
- Sammelstellplätze mit mehr als 2 offenen Stellplätzen dürfen nur mit einer gemeinsamen maximal 7 m breiten Zufahrt aus der öffentlichen Straße heraus hergestellt werden.

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 gehndelt werden.

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

STADT WARENDORF
3.33
"Östlich Dechaneistraße"

Entwurf Stand 05.08.2016

DEZ. III/ SG 61 Bauordnung und Stadtplanung
Maßstab 1:500
Sachgebietsleitung: gez. Krause
Dezernatsleitung: gez. Pesch

Entwurfsverfasser:

RÜDIGER BRAUN ARCHITEKT
Graphische Bearbeitung:
August Wessing, Damm 14, 48231 Warendorf
Telefon 02581 78 18 88
Fax 02581 78 18 89
info@rbaaarchitekt.de
www.rbaaarchitekt.de
GmbH