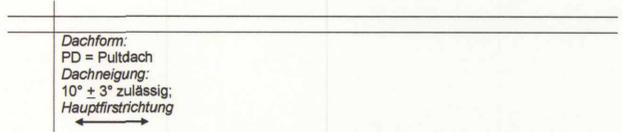


**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB**

- Die First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück massgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der massgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmittlinie gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äussere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut. Die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachfläche.
- Vor Garagen und offenen Garagen (Carports) ist ein Abstand von mindestens 4,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze (öffentliche Verkehrsfläche) einzuhalten.

**FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BauONW (gestalterische Festsetzungen)**

- Nutzungsschablone



- Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate- und -farbe) auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppelhäuser dürfen nur in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden.
- Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Garagen und offene Garagen (Carports) sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Entwässerung**  
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf.  
Es ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.
- Niederschlagswasserumsetzung**  
Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen.  
Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasserumsetzungsanlagen einschließlich seiner 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) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
- Abfallbeseitigung**  
Gemäss § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung massgebend.
- Archäologie / Bodendenkmalpflege**  
Bei Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen das kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amr für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).  
Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

(§ 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanV90)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- FH max. 7,00 m max. Firsthöhe z.B. 7,00 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche siehe textl. Festsetzungen Nr. 1
- TH max. 5,75 m max. Traufhöhe z.B. 5,75 m über Oberkante öffentliche Verkehrsfläche siehe textl. Festsetzungen Nr. 1

**BAUWEISE; BAUGRENZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 UND 23 BauNVO)

- geschlossene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- überbaubare Fläche

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

- Straßenverkehrsfläche

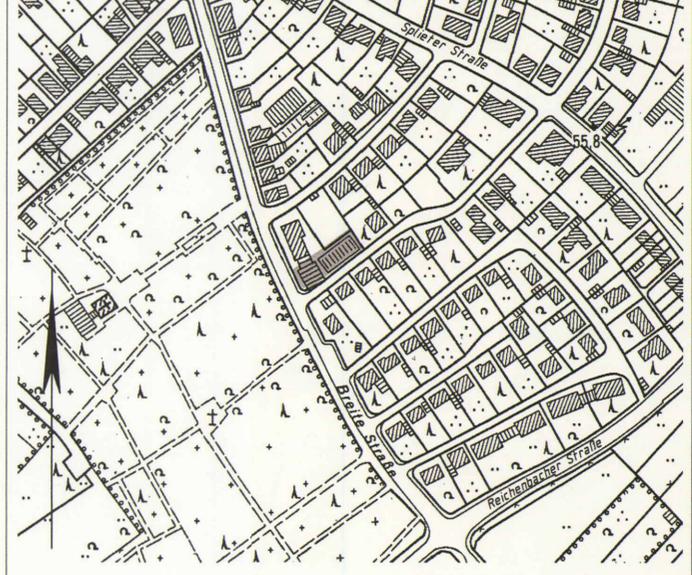
**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- freizuhaltende Sichtfelder  
Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

**NACHTRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Hausnummer

**Übersicht 1:2500**



**STADT WARENDORF**

**2. vereinfachte Änderung  
des Bebauungsplanes Nr. 2.11  
im Bereich Breite Straße / Krimphovenweg**

DEZ. III/ SG 61  
Städtebau und Umwelt

Maßstab 1:500

Dezernatsleiter:

Gezeichnet:  
Spithöver und Jungemann  
Öffentl. best. Verm.-Ing.  
August-Wessing-Damm 18  
48231 Warendorf  
Stand: 07.01.2005

Sachgebietsleiter:

Diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 16.09.2004 aufgestellt worden.  
Der Beschluss ist am 01.10.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 01.10.2004

Der Bürgermeister  
im Auftrag

Leit. Städt. Baudirektor

Diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 09.09.2004 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 09.09.2004

Der Bürgermeister  
im Auftrag

Leit. Städt. Baudirektor

Diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2004 bis 26.11.2004 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 26.11.2004

Der Bürgermeister  
im Auftrag

Leit. Städt. Baudirektor

Diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauONW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 16.12.2004 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 16.12.2004

Bürgermeister

Leit. Städt. Baudirektor

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diese Bebauungsplanänderung ist am 14.01.2005 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab dem 14.1.05 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 NW wurde verwiesen.

Warendorf, den 14.01.2005

Der Bürgermeister  
im Auftrag

Leit. Städt. Baudirektor

- Rechtsgrundlagen:
- §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zurzeit gültigen Fassung.
  - §§ 1 - 4 und §§ 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zurzeit gültigen Fassung.
  - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zurzeit gültigen Fassung.
  - Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)