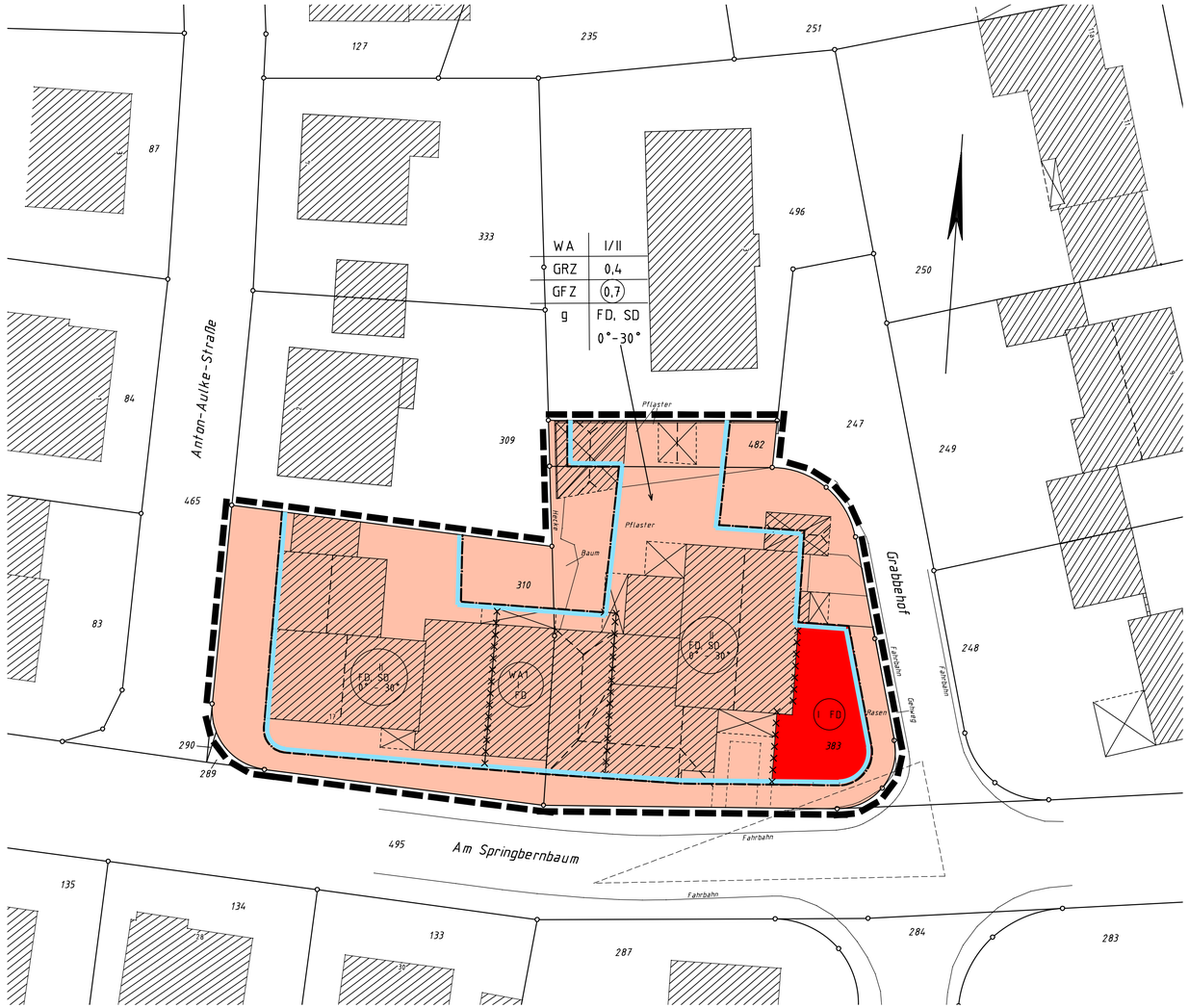


Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 16.12.2004 aufgestellt worden. Der Beschluß ist am 31.08.2007 öffentlich bekannt gemacht worden. Warendorf, den 31.08.2007 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Knaup* Dezement	Zum Bebauungsplanentwurf Nr.1.04/1. vereinfachte Änderung und der Begründung wurden gem. § 13 Abs.2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 03.09. bis 21.09.2007 gegeben. Warendorf, den 21.09.2007 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Knaup* Dezement	Zu diesem Bebauungsplanentwurf und der Begründung wurde gem. § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit - in eingeschränkter Weise - erneut Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 31.03. bis 11.04.2008 gegeben. Warendorf, den 11.04.2008 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Knaup* Dezement	Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem § 10 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 08.05.2008 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlußfassung teilgenommen. Warendorf, den 08.05.2008 *gez. Walter* Bürgermeister	Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 16.05.2008 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 16.05.2008 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 16.05.2008 Der Bürgermeister im Auftrag *gez. Knaup* Dezement	Rechtsgrundlagen: 1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung. 2. §§ 1 - 4 und 8 – 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung. 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung. 4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000(GV NW S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung. 5. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4	maximale Grundflächenzahl (GRZ)
(0,7)	maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH 7,00 m	maximale Traufhöhe
FH 10,50 m	maximale Firsthöhe

BAUWEISE; BAUGRENZE

	Baugrenze
	überbaubare Fläche
g	geschlossene Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Sichtfeld
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

NACHTRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

18	vorhandene Wohngebäude
	geplante Bebauung
	Flurstücksgrenze
203	Flurstücksnummer

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH)

SD/FD	Satteldach/Flachdach
0°-30°	Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

1. Gebäudehöhen

   Im Bereich der maximalen Zweigeschossigkeit beträgt die größtmögliche Firsthöhe 10,50m, die größtmögliche Traufhöhe 7,00m.

   Im Bereich der maximalen Eingeschossigkeit beträgt die größtmögliche Gebäudehöhe 4,00m.
   Ausnahmsweise ist im Bereich WA 1 eine max. Firsthöhe von 6,50m zulässig. Hierbei ist eine TH von max. 4,00m einzuhalten (siehe auch gestalterische Festsetzung Nr. 1)

   Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellter Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge.
   Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Außenkante / Außenwand mit der Oberkante Sparren.

2. Grundflächenzahl GRZ

   Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:
   Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

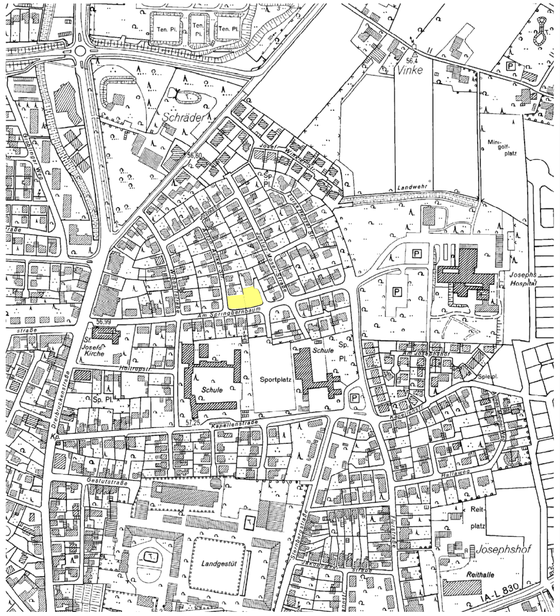
3. Sichtfeld

   Die Fläche innerhalb des Sichtfeldes ist von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,60m bis 2,50m über Fahrbahnoberkante frei zuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 86 BauO NW

1. Ausnahmsweise ist im Bereich WA 1 die Errichtung eines Walmdaches zulässig, sofern eine Neigung von max. 43 Grad eingehalten wird.

Übersicht 1:5000



STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 1.04
1. vereinfachte Änderung

für das Gebiet
zwischen Dreibrückenstraße
und Flurstraße
im Bereich "Grabbehof"

vom 24.08.2007, geändert am 18.10.2007

DEZ. III/ SG 61 Städtebau und Umwelt	Aufgestellt durch: Spitthöver und Jungemann GmbH
Maßstab 1:250	August- Wessing- Damm 18 48231 Warendorf
Dezernatsleiter:	Sachgebietsleiter: