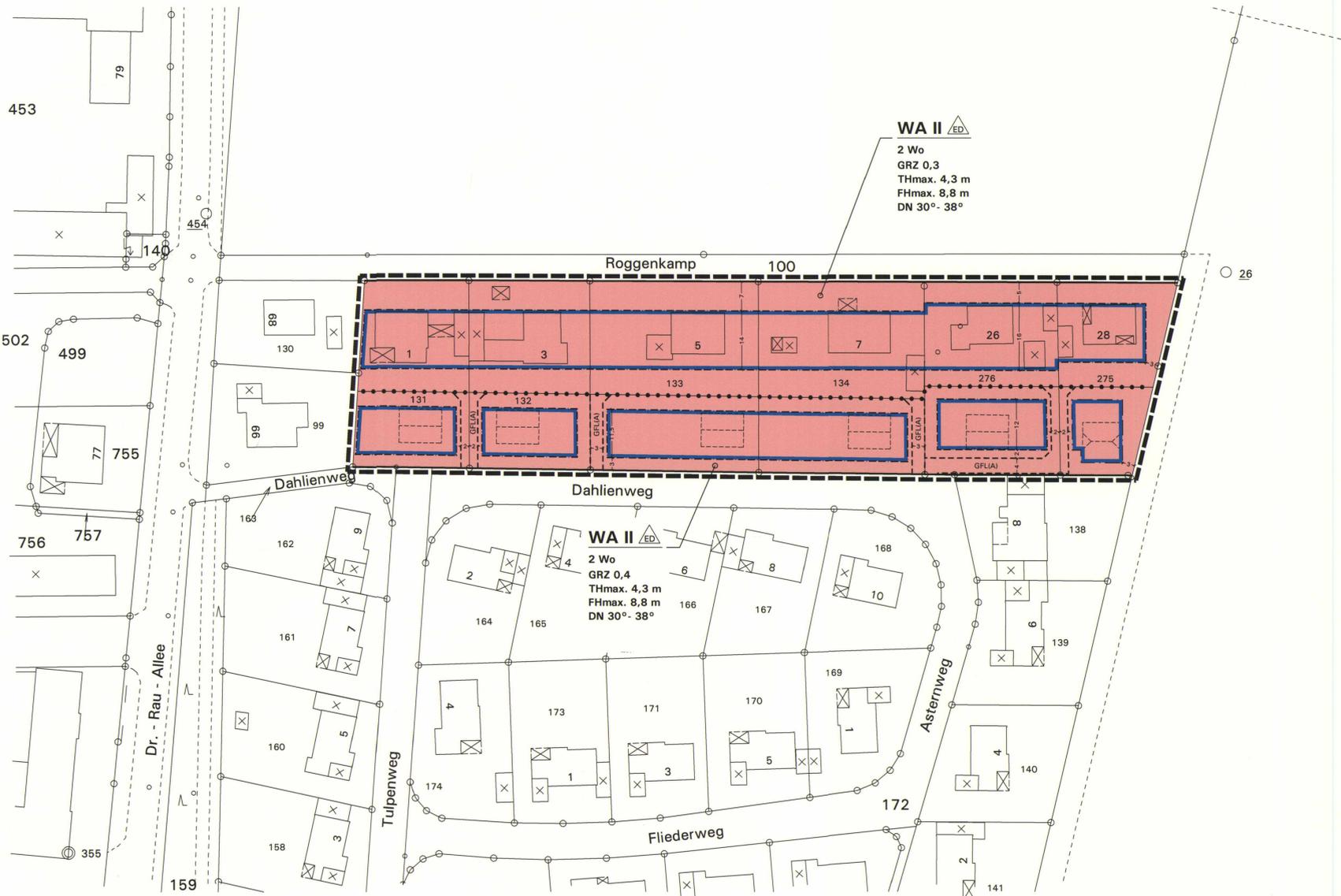


STADT WARENDORF: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.10, 1. ÄNDERUNG "Kleinsiedlungsgebiet östlich der Dr.-Rau-Allee"



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1.10, 1. Änderung

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 01.07.2005;
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzielenverordnung (PlanZV '90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BaO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV.NRW.S.306).

B. Planzeichenerklärung

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 0,3
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), hier 2 Vollgeschosse
- THmax. 4,3 m** zulässige Traufhöhe (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut), Höchstmaß, hier 4,3 m
- FHmax. 8,8 m** zulässige Firsthöhe, Höchstmaß, hier 8,8 m
- ED** Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 2 Wo** Maximal zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude
- GF(L)A** Straßenbegrenzungslinie
- GF(L)A** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(1) BauGB)
- GF(L)A** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9(1) Nr. 21 BauGB); Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
- GF(L)A** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße
- DN 30°-38°** Dachneigung: Hier 30°-38°

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

- Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- Vorhandene Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen und Zufahrten (unverbindlich)
- Geplante Gebäude

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gem. § 12(3) i.V.m. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

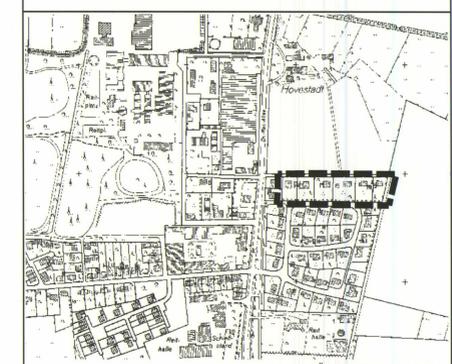
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 16), § 4 BauNVO**
Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO):** Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus der Plankarte. Die Bezugshöhe je Baugrundstück wird wie folgt definiert: Oberkante des Dahlienwegs, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks.
- 3. Garagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 1, 4 BauGB, §§ 12, 14, 23 BauNVO)**
 - 3.1 Garagen und Nebenanlagen** sind nur eingeschossig zulässig.
 - 3.2 Der Abstand der Garagen** zum Dahlienweg muss mindestens 5 m betragen.

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

- 1. Dachgestaltung**
 - 1.1 Die Dachneigung** der Hauptbaukörper muss zwischen 30° und 38° liegen.
 - 1.2 Für die Dachdeckung** sind für Hauptdächer Farben in der Farbskala von rot bis braun und in der Farbskala von anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau in Anlehnung an das RAL-Farbregister; Zulässig sind Farben gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau). Glänzende Materialien sind unzulässig. Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen etc. sind auch andere Farben zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - 1.3 Im gesamten Plangebiet** sind Dachgauben und Dachanschnitte nur bis zu 40% der Gebäudelänge je Gebäude zulässig. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dachgauben im Spitzboden sind nicht zulässig. Bei **Doppelhäusern**, deren Haushälften < 6 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgauben und Dachanschnitte bis zu 50% der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 35 (6) BauO NRW dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.
- 2. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:**
 - 2.1** Die jeweiligen **Hälften von Doppelhäusern** sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegeformate 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. Versätze bis zu 3,0 m sind zulässig.
- 3. Einfriedungen und Vorgartengestaltung**
 - 3.1 Die Höhe von Einfriedungen** darf max. 1,2 m betragen. Davon ausgenommen sind lebende Hecken.
 - 3.2 Mauern** sind mit Ausnahme von Naturstein- und Sichtmauerwerk unzulässig.
 - 3.3 Einfriedungen** (Bepflanzungen etc.) sind ohne Abstand an der Grundstücksgrenze zu errichten.
 - 3.4 Vorgärten** sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

Der Bebauungsplan Nr. 1.10, 1. Änderung „Kleinsiedlungsgebiet östlich der Dr.-Rau-Allee“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans 1.10. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 1.10, 1. Änderung treten die für das Plangebiet bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1.10 insgesamt außer Kraft.

STADT WARENDORF: BEBAUUNGSPLAN NR. 1.10, 1. ÄNDERUNG „Kleinsiedlungsgebiet östlich der Dr.-Rau-Allee“



Maßstab: 1:500 Planformat: 105 cm x 83 cm Nord

0 50 100 m

Überblickskarte, 1:5.000

Bearbeitung:
Stadt Warendorf, Sachgebiet Städtebau und Umwelt November 2006

Planungsbüro Nagelmann Tischmann
Bettiner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: De/Sc

<p>Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB</p> <p>Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 27.06.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Warendorf, den 27.06.2006</p> <p>Der Bürgermeister Lfd. St.-Nr. BauDr. 11</p>	<p>Frühzeitige Öffentlichkeits- und TÖB-Beteiligung gemäß §§ 3(1), 4 BauGB</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 07.07.2006 wurde die frühzeitige Information und Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB durchgeführt.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.06.2006 gemäß § 4(1) BauGB beteiligt.</p> <p>Warendorf, den 07.07.2006</p> <p>Der Bürgermeister Lfd. St.-Nr. BauDr. 11</p>	<p>Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB</p> <p>Der Umweltschutz, Planungs- und Verkehrsplanung hat am 17.06.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.</p> <p>Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 18.06.2006 hat der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht mit umweltspezifischen Stellungnahmen gemäß § 3(2) BauGB vom 30.06.2006 bis 15.09.2006 öffentlich ausliegen.</p> <p>Warendorf, den 15.09.2006</p> <p>Der Bürgermeister Lfd. St.-Nr. BauDr. 11</p>	<p>Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB</p> <p>Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10(1) BauGB am 16.11.2006 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.</p> <p>Warendorf, den 16.11.2006</p> <p>Im Auftrage des Rates Der Bürgermeister</p>	<p>Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB</p> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 12.12.2006 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird.</p> <p>Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.</p> <p>Auf die Vorschriften der §§ 4 und 5 BauGB sowie § 4(6) GO NRW</p> <p>Warendorf, den 01.12.2006</p> <p>Der Bürgermeister im Auftrag</p>	<p>Plangrundlage</p> <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990.</p> <p>Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenheitskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.</p> <p>Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V.m. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig.</p> <p>Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd.Nr. ...</p>
---	---	--	---	---	---

