

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 Allgemeines Wohngebiet *
(siehe textl. Festsetzungen Nr. 1)

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

WA höchstzulässige Zahl der Wohnungen *
2 WO in Wohngebäuden

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,3 Grundflächenzahl (GRZ)

TRH max. 4,20 m max. Traufenhöhe 4,20 m über Oberkante
öffentliche Verkehrsfläche
siehe textl. Festsetzungen Nr. 2

FH max. 8,50 m max. Firsthöhe 8,50 m über Oberkante
öffentliche Verkehrsfläche
siehe textl. Festsetzungen Nr. 2

BAUWEISE; BAUGRENZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

E Nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

Überbaubare Fläche

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

vorgesehene Grundstücksteilung

vorgesehene Hausstellung

Strassenverkehrsflächen

Sichtdreieck:
Sichtbehinderungen über 0,70 m Höhe,
gemessen ab Straßenkante, unzulässig

Vorhandene Flurgrenze
Flurstücksgrenze, Flurstück mit Nr.

vorhandenes Gebäude

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

30°-40° zulässige Dachneigung

Firstrichtung
Die angegeben Firstrichtung ist zwingend

SD, WA Beschränkung der Dachform auf Sattel- und Walmdach *

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

- In dem WA-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 1-5 ausnahmsweise zugelassenen Arten von Nutzungen unzulässig.
- Die First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück massgeblichen anbaufähigen Verkehrsflächen. Die Höhenlage der massgeblichen anbaufähigen Verkehrsflächen wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmitte gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
- Vor Garagen und offenen Garagen (Carports) ist ein Abstand von mindestens 5,0 m Tiefe bis zur vorderen Grundstücksgrenze der Verkehrsfläche freizuhalten.
- Je Baugrundstück ist mindestens ein mittel- bis hochstämmiger heimischer Obstbaum zu pflanzen.

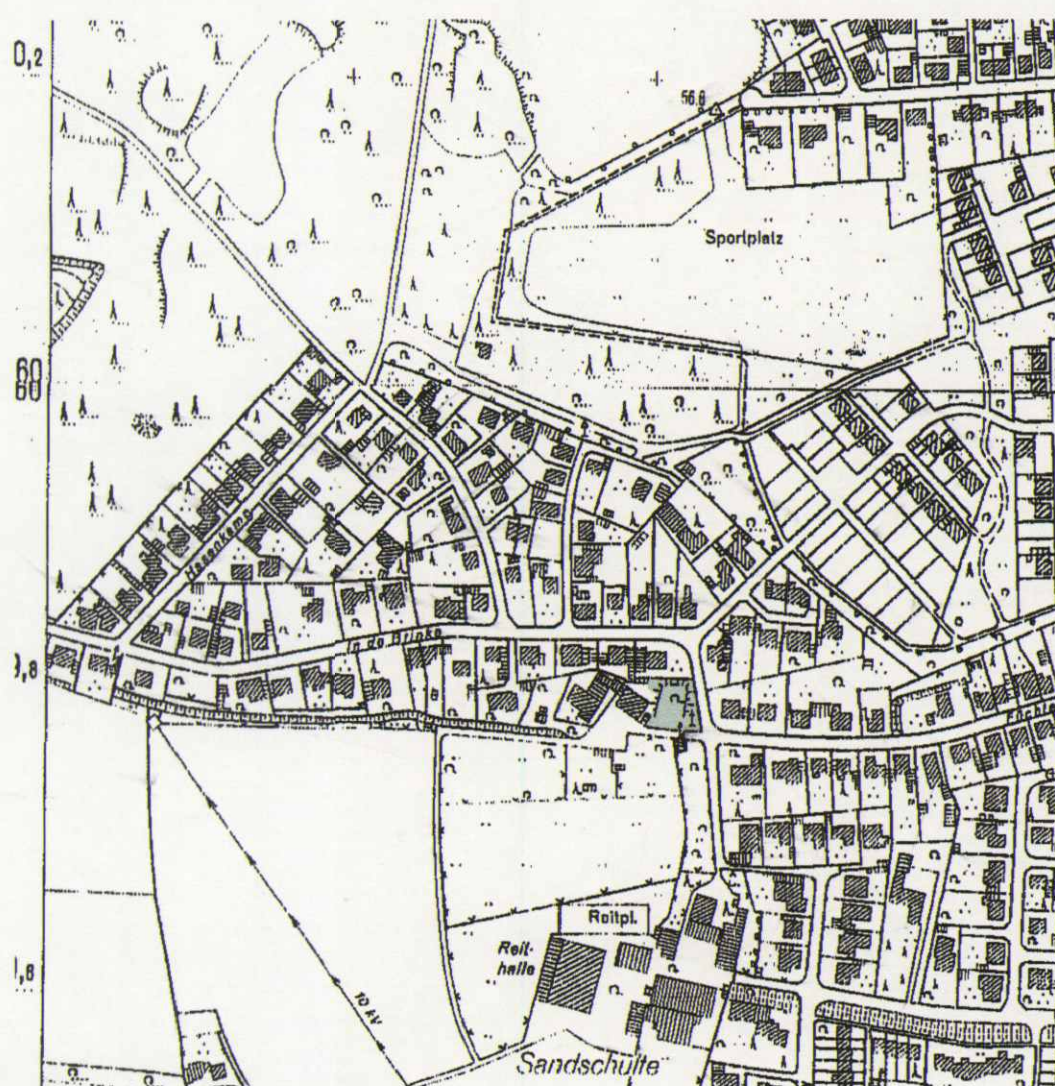
FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 86 BauONW

- Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu 40% der Gebäudelänge je Gebäude zulässig. Zu den Örtgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dachgauben im Spitzboden sind nicht zulässig.*
- Vorgärten (Bereich zwischen vorderer Baugrenze und Verkehrsfläche) sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen 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.
- Niederschlagswassernutzung
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 zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen 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 zur Zeit 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, dass kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amte 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, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.



PLANÜBERSICHT M 1:5000

STADT WARENDORF

2. vereinfachte Änderung

des Bebauungsplanes Nr. 1.30 "In de Brinke"

DEZ. III/SG 61 Städtebau
und Umwelt

Maßstab 1: 500

Dezernatsleiter:

Planbearbeiter: Dipl.-Ing. Hermann Schapmann
Architekt und Stadtplaner
Grevener Damm 2
48346 Ostbevern
Tel.: 02532/204
Fax: 02532/7755

Sachgebietsleiter:

Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 09.12.2005 aufgestellt worden.

Der Beschluß ist am 09.12.2005 öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 09.12.2005

Der Bürgermeister
im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor



Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 19.01.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 19.01.2006

Der Bürgermeister
im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor



Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2006 bis 15.03.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegt.

Warendorf, den 15.03.2006

Der Bürgermeister
im Auftrag

Ltd. Städt. Baudirektor



Diese vereinfachte Änderung des Bebauungsplanentwurfes 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 05.04.2006 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlußfassung teilgenommen.

Warendorf, den 05.04.2006

Bürgermeister



Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf für diese Bebauungsplanänderung ist am 05.05.2006 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16. 09. 2005 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab dem 05.05.2006 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 05.05.2006

Der Bürgermeister
im Auftrag

Ltd. 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 2003) in der zur Zeit 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 zur Zeit 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 zur Zeit gültigen Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)