



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR1 Reines Wohngebiet mit Bezeichnung des räumlichen Teilbereiches

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
 GFZ 0,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
 I Zahl der Vollgeschosse
 FH max. maximale Firsthöhe
 AHFD max. maximale Attikahöhe des Flachdachs

BAUWEISE, BAUGRENZEN

Baugrenze
 überbaubare Fläche
 abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Nr. 3)
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Sichtfeld (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
 Maßlinie

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH) gemäß § 86 BauO NRW

Hauptfirstrichtung
SD Satteldach
WD Walmdach
FD Flachdach
PD Pultdach
18°-35° Dachneigung

NACHTRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

vorhandene Gebäude
 vorhandene Flurstücksgrenze
 795 Flurstücksnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung**
 Im Reinen Wohngebiet WR 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle in § 3 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung: Bezug Höhenfestsetzungen**
 Die First- und Attikahöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich in Bezug auf die Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird durch die Höhe der Fahrbahnmitte vor dem Baugrundstück definiert.
- Bauweise**
 Im Reinen Wohngebiet WR 2 wird die abweichende Bauweise wie folgt definiert: Zulässig ist ein Einzelhaus, das mit einer maximalen Länge von 12,0m an der Westgrenze des Grundstücks ohne Abstandfläche zu errichten ist. Im Übrigen gilt die offene Bauweise. Teile des Gebäudes können mit dem entsprechenden seitlichen Grenzabstand der offenen Bauweise von der Westgrenze abrücken. Die Westseite des Gebäudes ist, soweit keine Abstandfläche zur Nachbargrenze vorliegt, als geschlossene Wandscheibe ohne Öffnungen auszubilden.
- Zahl der Wohnungen**
 Im Reinen Wohngebiet WR 2 wird die Zahl der Wohnungen im Einzelhaus auf zwei begrenzt.
- Garagen und Carports**
 Zwischen Garagen und Carports und zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche ist im Bereich WR1 ein Mindestabstand von 5,0m, im Bereich WR2 von 3,0m einzuhalten.
- Sichtfelder**
 Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80m bis 2,50m über Fahrhahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

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

- Dachaufbauten 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.
- In Vorgärten sind entlang öffentlicher Verkehrsflächen lediglich heckenartige Einfriedungen und Ziegelmauern bis zu einer Höhe von 0,30m über Gelände zulässig.

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. 0251-5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Kampfmittel**
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.
- Artenschutz**
 Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. eines Jahres durchgeführt werden.
- Niederschlagswasser**
 Eine Niederschlagswasserversickerung ist im Plangebiet nicht möglich. Die Entwässerung erfolgt daher über die vorhandene Trenn-Kanalisation im Sperberweg und Bussardweg.

Übersichtsplan Maßstab 1:2500



Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 16.12.2016 aufgestellt worden.

Der Beschluss ist am 22.12.2016 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 09.01.2017

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

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 18.05.2017 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 24.05.2017

gez. Linke
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs.2 BauGB laut Beschluss des Ratsausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 15.02.2017 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 16.02.2017

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 02.06.2017 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB Abs. 3 ab dem 06.06.2017 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 NW wurde verwiesen.

Warendorf, den 06.06.2017

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Pesch
Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.03.2017 bis 05.04.2017 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegt.

Warendorf, den 07.04.2017

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV' 90) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496);
 Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen **DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke** werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Str. 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereitgehalten.

STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 2.27 /
5. Änderung für das Gebiet

"Bussardweg"

30.01.2017

Maßstab 1:250

Sachbearbeitung: *gez. Zimmermann*

Dezernatsleitung: *gez. Pesch*

Stadt Warendorf
Dezernat III
SG 61 Bauordnung und Stadtplanung
Freckenhorster Straße 43
48231 Warendorf

Sachgebietsleitung: *gez. Krause*