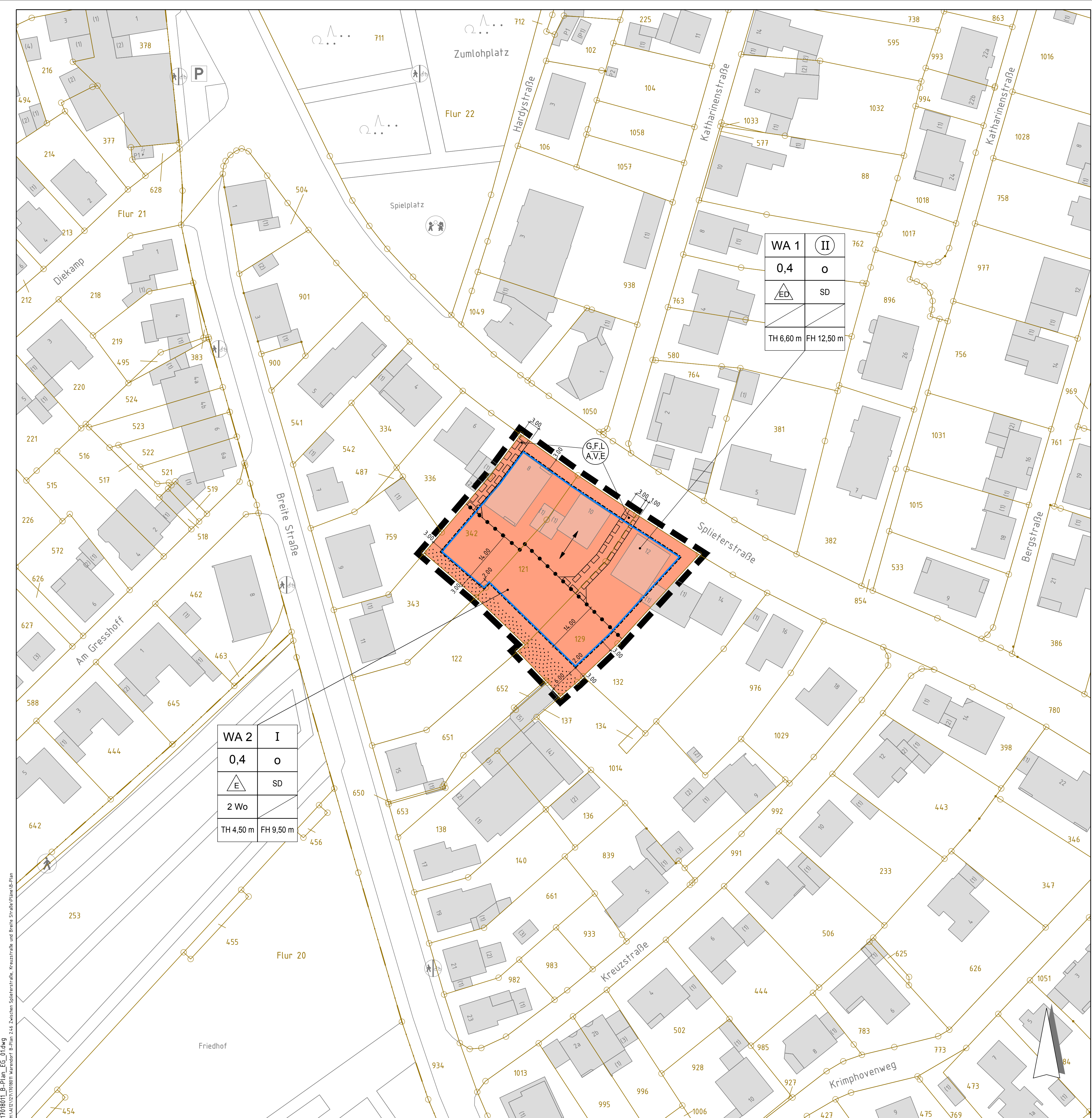




WA 2		I
0,4		o
		SD
2 Wo		
TH 4,50 m		FH 9,50 m

WA 1		II
0,4		o
		SD
TH 6,60 m		FH 12,50 m

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

WA	Allgemeine Wohngebiete (siehe textliche Festsetzung Nr. 1)
----	---

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 17, 18, 19, 20 BauNVO

0,4	Grundflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse (maximal)
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
TH	Traufhöhe (maximal) (siehe textliche Festsetzung Nr. 2.2)
FH	Firsthöhe (maximal)
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO

o	Offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
	überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
	Flächen, auf denen der Bau von Stellplätzen, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen nicht zulässig ist gemäß § 12 i. V. m. § 23 BauNVO
4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB	
SD	Satteldach
	Firstrichtung

5. Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB (siehe textliche Festsetzung Nr. 4)
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO

6. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	Flurgrenze
21	Flurnummer
	Flurstücksgrenze
121	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung mit Hausnummer

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Allgemeine Wohngebiete: In den Allgemeinen Wohngebieten 1-2 (WA 1-2) sind die Ausnahmen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen: Bezugspunkt für die Höhen baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist die Fahrbahnmittle der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Spielerstraße) gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit dieser Verkehrsfläche. Die gemessene Höhe im Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) ist auch für das Allgemeine Wohngebiet (WA 2) heranzuziehen.

2.2. Traufhöhe: Die Traufhöhe bezeichnet die Schnittkante der Außenwandhaut mit der äußeren Dachhaut.

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)

3.1. Carports, Garagen, Nebenanlagen: Carports (überdachte Stellplätze), Garagen und Nebenanlagen, ausgenommen Wege, Zufahrten und Einfriedungen, müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

3.2. Nebengebäude: Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen sind von Bebauung und Gehölzpflanzungen freizuhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 89 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

1.1. Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sind in Dachneigung, Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial sowie -farbe einheitlich zu gestalten.

1.2. Dachform:

Als Dachform des Hauptbaukörpers ist das Satteldach festgesetzt. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebengebäuden sind jeweils auch andere Dachformen sowie Flachdächer zulässig.

1.3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

a) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerggiebel müssen vom Organg einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Summe der Breite dieser Bauteile darf 40% der Gebäudelänge nicht überschreiten (gemessen in der breitesten Ausdehnung der Dachfläche). Bestimmung des Organgs: Schnittkante der Außenseite der Dachfläche mit der Außenseite der Giebelwand.

b) Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in einer Geschossebene zulässig. Im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte unzulässig.

c) Firstoberkante von Nebendächern: mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst.

HINWEISE

1. Denkmalschutz / Archäologie: Bei Baugenehmigungen ist der Hinweis zu geben, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (Kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden können und Entdeckungen von Bodendenkmälern der Gemeinde und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster (Tel. 0251/ 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, an den Speichern 7, 48157 und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. Altlasten: Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

3. Kampfmittel: Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumungsamt der Bezirksregierung Arnsberg ist durch die Ordnungsbehörde der Stadt Warendorf oder Kreispolizeibehörde Warendorf zu benachrichtigen.

4. Artenschutzbelange, allgemeine Vermeidungs- bzw. Verbesserungsmaßnahmen: Als allgemeine Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Vogel und Fledermäuse sind erforderliche Fall- und Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./ 29.02 eines Jahres und damit außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen.

5. Baumbestand: Bäume in den überbaubaren Flächen dürfen ersatzlos entfernt werden. Für Bäume außerhalb dieser Flächen gelten die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf.

6. DIN-Normen und sonstige außerstaatliche Regelwerke: Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen DIN-Vorschriften und sonstigen außerstaatlichen Regelwerke werden im Baudenkmaltat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Str. 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gehalten.

RECHTSGRUNDLAGEN

• Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759) geändert worden ist;

• Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

• Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist;

• **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Beschluss ist am 17.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Warendorf, den 26.09.2019.

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Pesch

Ltd. Städtischer Baudirektor

Öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss hat am 09.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 15.05.2019 hat der Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.05.2019 bis 26.06.2019 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 23.05.2019, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Warendorf, den 26.09.2019.

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Pesch

Ltd. Städtischer Baudirektor

Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 19.09.2019, als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 30.09.2019.

gez. Linke

Bürgermeister

Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB ist am 04.10.2019, ortsüblich gemäß § 10 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 6. Änderungssatzung vom 22.09.2017 mit dem Hinweis darauf bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Warendorf, den 07.10.2019.

Der Bürgermeister

Im Auftrag

gez. Pesch

Ltd. Städtischer Baudirektor

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanZV 90 vom 18.12.1990.

Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte des Kreises Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand geometrisch eindeutig.

Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf
Auftragsnummer: 2019-00445

Ausfertigung

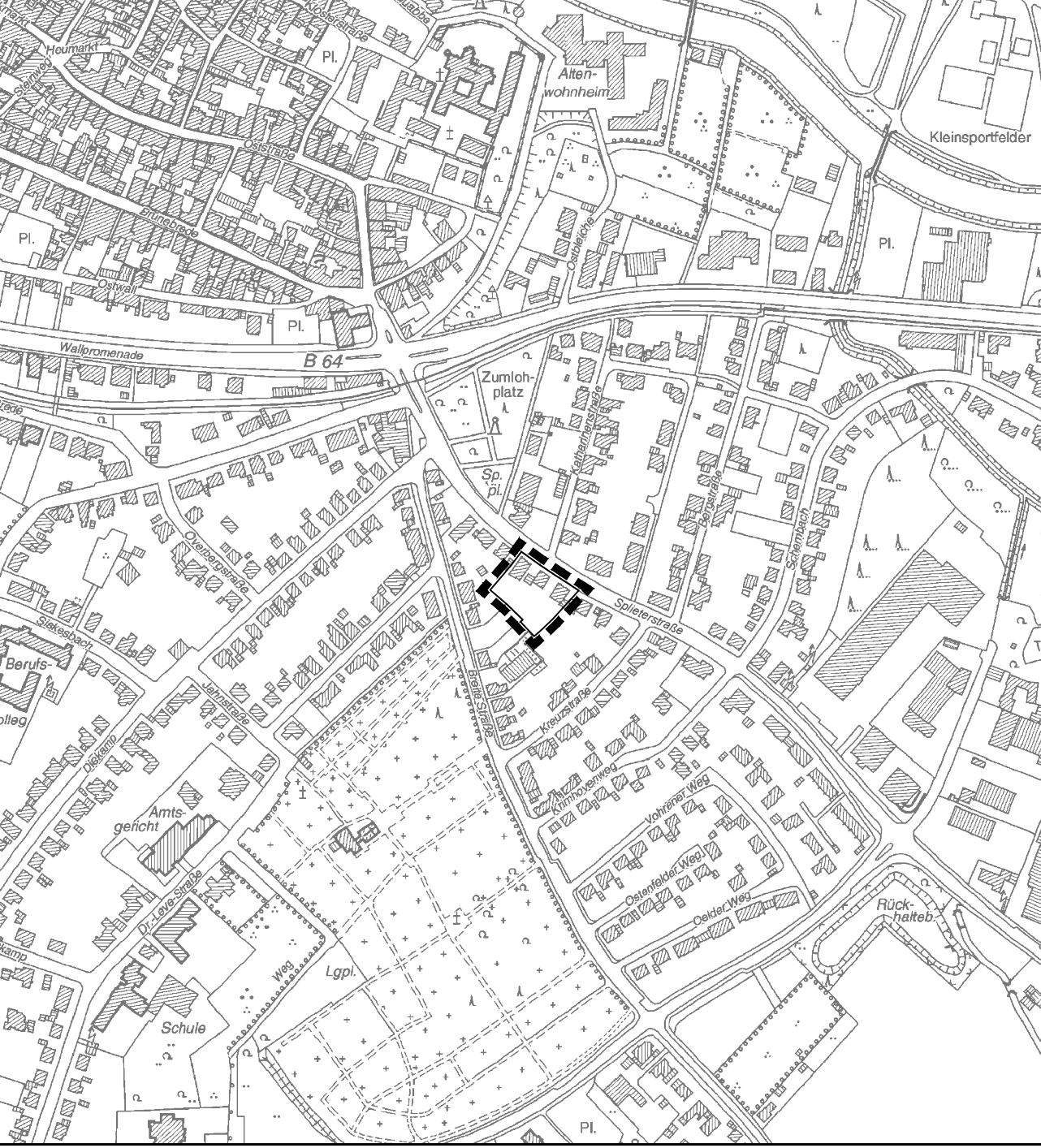
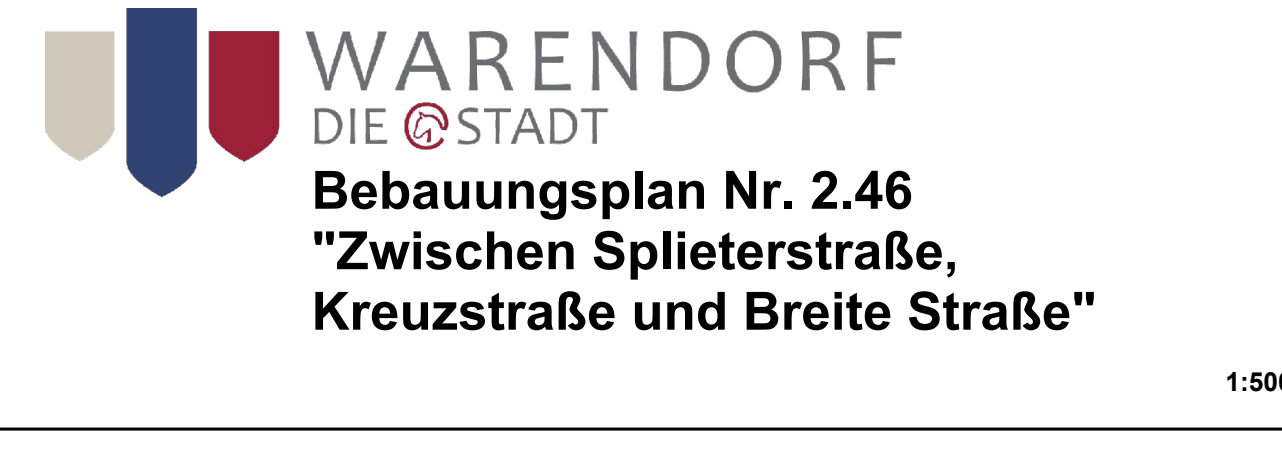
Der Inhalt dieser Satzung stimmt mit den Festsetzungen durch Zeichnung und Text sowie den hierzu ergangenen Beschlüssen des Rates der Stadt Warendorf am 19.09.2019 überein.

Die für die Rechtswirksamkeit erforderlichen Verfahrensvorschriften wurden eingehalten.

Warendorf, den 30.09.2019

gez. Linke

Bürgermeister



Beratung • Planung • Bauleitung

Am Tie 1
49086 Osnabrück
E-Mail: osnabrueck@pbh.org

Telefon (0541) 1819 - 0
Telefax (0541) 1819 - 111
Internet: www.pbh.org



Proj. Nr. 17.018.011
Osnabrück, 11.07.2019
OSNABRÜCK