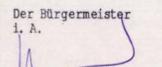


Aufstellungsverfahren

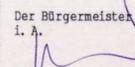
Diese 1. Bebauungsplanänderung im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 09.10.2001... aufgestellt worden. Der Beschluss ist am 12.10.2001... öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 12.10.2001...

Der Bürgermeister
i. A.

1. st. städt. Baudirektor

Zur 1. Bebauungsplanänderung wurde den betroffenen Bürgern sowie den berührten Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 02.11.2001 bis 02.11.2001... Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 Nr. 2 und 3 BauGB gegeben.

Warendorf, den 02.11.2001...

Der Bürgermeister
i. A.

1. st. städt. Baudirektor

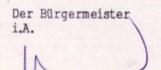
Diese 1. Bebauungsplanänderung einschließlich ihrer Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 Bau NW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 12.12.2001... als Satzungsbeschluss worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, 12.12.2001...

gez. Dickgreber
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diese 1. Bebauungsplanänderung ist am 08.02.2002 gem. § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 25.11.1999... öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab dem 08.02.2002 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, 08.02.2002.

Der Bürgermeister
i. A.

1. st. städt. Baudirektor

Entwurf und Anfertigung dieses Plans erfolgte durch das Architekturbüro Klein, Riesenbeck + Assoziierte GmbH Architekten BDA + Stadtplaner unter fachlicher Begleitung des Planungsamtes der Stadt Warendorf.

Warendorf,
Klein, Riesenbeck + Assoziierte GmbH
Architekten BDA + Stadtplaner

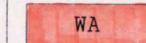
Planzeichenerläuterung

Festsetzungen gem. § 9 BauGB

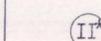
Abgrenzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2.12 (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2.12 1. Änderung (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb des Baugebietes (gem. §§ 1 Abs. 4 u. 16 Abs 5 BauGB)

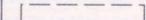
Art der baulichen Nutzung

-  **WA** Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) s.h. textl. Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

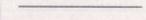
- GFZ 1,2 maximale Geschossflächenzahl (GFZ) (gem. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
-  II* Zahl der Vollgeschosse - zwingend - * Erläuterung s. textl. Festsetzungen
- TH 9,5 m maximale Traufhöhe (gem. § 16 BauNVO)

Bauweise / Baugrenzen

-  offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
-  überbaubare Fläche
-  alte Baugrenze (entfällt)
-  neue Baugrenze nach 1. Änderung
-  Umgrenzung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. §§ 12 und 21 a BauNVO)
- GST Gemeinschaftsstellplätze

Verkehrsflächen

(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Hinweis:
Für den Fall, dass sich Baugrenzen bzw. Baulinien und Straßenbegrenzungslinien überlagern, gelten die Baugrenzen bzw. Baulinien gleichzeitig als Straßenbegrenzungslinien

Bahnanlagen

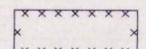
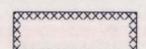


Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

(gem. § 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

-  unterirdisch
-  Art der Leitung ist in der Planzeichnung näher bezeichnet

Sonstige Planzeichen

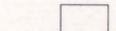
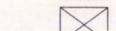
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Fläche, in der Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
-  Verkehrslärmschutzzonen

Gestaltungsfestsetzungen

(gem. § 86 BauO NW)

- PD Pultdach
- 12' Dachneigung
-  Firststrichung

Bestandsdarstellungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 533 vorhandene Flurstücksnummer
-  vorhandene Flurstücksgrenze
-  vorhandenes Gebäude
-  vorhandenes Gebäude überplant
-  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

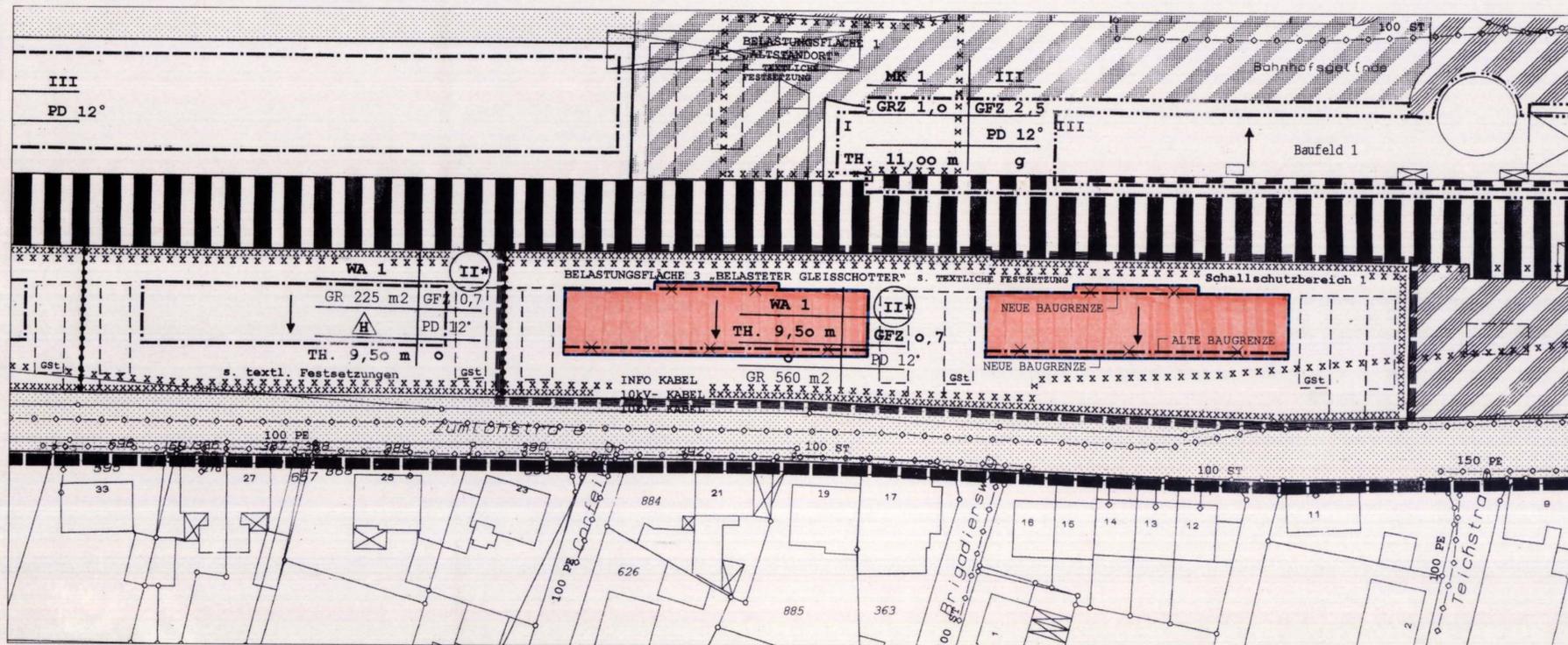
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) in der z. Zt. gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S.132) in der z. Zt. gültigen Fassung.

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW, S. 256) in der z. Zt. gültigen Fassung.

§ 7 und § 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW, S. 666) in der z. Zt. gültigen Fassung.



Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

Numerierungen analog zum Bebauungsplan Nr. 2.12

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die max. Traufhöhen im Plan festgelegt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellte Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Sparren.

In den mit II* gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss i. S. des § 2 (5) BauO NW zu errichten. Dabei ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Aussenwand der Gebäudelängsseite gegenüber der Aussenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Bau NVO bleiben die Flächen von Tiefgaragen unberücksichtigt.

4.2 Die im WA 1 Gebiet erforderlichen Stellplätze sind auf den ausgewiesenen Flächen herzustellen.

5. Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist von der Versicherung von Niederschlagswasser aufgrund der Vernutzung sowie des Eintrages von Schmierstoffen und Herbiziden in die oberen Bodenschichten sowie des geringen Abstandes zum natürlichen Grundwasserhorizont abzuweichen.

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

Numerierungen analog zum Bebauungsplan Nr. 2.12

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die max. Traufhöhen im Plan festgelegt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellte Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Sparren.

In den mit II* gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss i. S. des § 2 (5) BauO NW zu errichten. Dabei ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Aussenwand der Gebäudelängsseite gegenüber der Aussenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Bau NVO bleiben die Flächen von Tiefgaragen unberücksichtigt.

5. Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist von der Versicherung von Niederschlagswasser aufgrund der Vernutzung sowie des Eintrages von Schmierstoffen und Herbiziden in die oberen Bodenschichten sowie des geringen Abstandes zum natürlichen Grundwasserhorizont abzuweichen.

Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

Numerierungen analog zum Bebauungsplan Nr. 2.12

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die max. Traufhöhen im Plan festgelegt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellte Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Sparren.

In den mit II* gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss i. S. des § 2 (5) BauO NW zu errichten. Dabei ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Aussenwand der Gebäudelängsseite gegenüber der Aussenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Bau NVO bleiben die Flächen von Tiefgaragen unberücksichtigt.

5. Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist von der Versicherung von Niederschlagswasser aufgrund der Vernutzung sowie des Eintrages von Schmierstoffen und Herbiziden in die oberen Bodenschichten sowie des geringen Abstandes zum natürlichen Grundwasserhorizont abzuweichen.

Gestalterische Festsetzungen

(gem. § 86 BauO NW)

Numerierungen analog zum Bebauungsplan Nr. 2.12

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die max. Traufhöhen im Plan festgelegt.

Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellte Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Sparren.

In den mit II* gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss i. S. des § 2 (5) BauO NW zu errichten. Dabei ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Aussenwand der Gebäudelängsseite gegenüber der Aussenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Bau NVO bleiben die Flächen von Tiefgaragen unberücksichtigt.

5. Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist von der Versicherung von Niederschlagswasser aufgrund der Vernutzung sowie des Eintrages von Schmierstoffen und Herbiziden in die oberen Bodenschichten sowie des geringen Abstandes zum natürlichen Grundwasserhorizont abzuweichen.

Textliche Hinweise

(gem. § 9 BauGB)

Numerierungen analog zum Bebauungsplan Nr. 2.12

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen werden die max. Traufhöhen im Plan festgelegt.

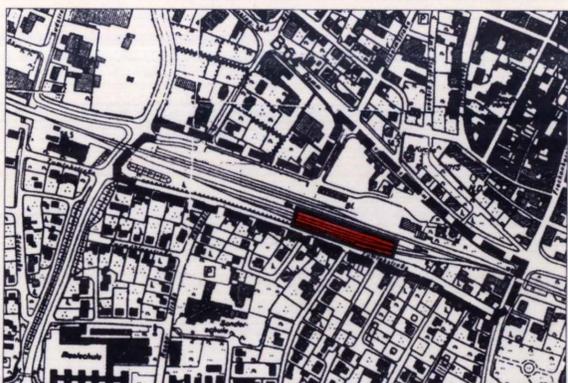
Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellte Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge. Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt der Aussenkante Aussenwand mit der Oberkante Sparren.

In den mit II* gekennzeichneten Bereichen sind die Gebäude zwingend mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss i. S. des § 2 (5) BauO NW zu errichten. Dabei ist die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Aussenwand der Gebäudelängsseite gegenüber der Aussenwand des darunterliegenden Geschosses um mind. 2,00 m zurückzusetzen.

Bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Bau NVO bleiben die Flächen von Tiefgaragen unberücksichtigt.

5. Ableitung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist von der Versicherung von Niederschlagswasser aufgrund der Vernutzung sowie des Eintrages von Schmierstoffen und Herbiziden in die oberen Bodenschichten sowie des geringen Abstandes zum natürlichen Grundwasserhorizont abzuweichen.



STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR.: 2.12
1. ÄNDERUNG
„BAHNHOF WARENDORF / ZUMLOHSTRASSE“

DATUM: 27.09.01
MASZSTAB: 1 : 500

KLEIN . RIESENBECK + ASSOZIIERTE GMBH
ARCHITEKTEN BDA + STADTPLANER

AM HOLZBACH 46
48231 WARENDORF
TEL.: 02581/6383-0
FAX.: 02581/6939

ELMAR KLEIN
HELMUT RIESENBECK