

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die Baukörperhöhe bzw. First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmittlinie gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhautaußenkante, die Firsthöhe als der äußere Schnittpunkt der Dachkanten bzw. als der höchste Punkt der Dachfläche.

2.2 Grundflächenzahl
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist unzulässig.

3. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNHEITEN IN WOHNGE-BAUEN

3.1 Je Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2. AUSSENWÄNDE

Die Außenwände der Hauptgebäude sind als rotes Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert), oder als heller Putz bzw. weißes Sicht-/Verblendmauerwerk (unglasiert, ggf. weiß geschlämmt) auszuführen. Für untergeordnete Teilflächen (max. 15% Wandflächenanteil, Brüstungsfelder, Balkone, Stürze, Gesimse etc.) dürfen auch andere Materialien verwendet werden. Bei Doppelhäusern sind die Aussenwandflächen in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.

3. DACHFORM

Dächer sind als Satteldächer oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25-38° in der zwingend zweigeschossigen Bauweise zulässig. Ausnahmsweise sind bei annähernd quadratischen Gebäuden Zeltdächer zulässig.

Dächer von Doppelhaushälften sind in der Dachform und Dachneigung gleich zu gestalten.

4. DACHENDECKUNG

Alle Dächer sind mit roten oder anthrazitfarbenen Dachpfannen (Ziegeln) oder Dachsteinen einzudecken. Zulässig sind energiesparende Dacheindeckungen oder Aufbauten (z.B. Anlagen für Solargewinnung bzw. Glasdächer zur Solarenergienutzung) sowie ökologische Dacheindeckungen auf Nebenanlagen (z.B. Garagen). Für untergeordnete Bauteile sind Blechabdeckungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist das gleiche Dacheindeckungsmaterial zu verwenden.

5. DACHAUSBILDUNG

Dachgauben und Dachschneitte sind nur bis zu 40% der Gebäudelänge je Gebäude zulässig. Zu den Ortsgängen ist ein Mindestabstand von 1,5m einzuhalten. Dachgauben oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig. Bei Doppelhäusern, deren Haushälften < 6m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgauben und Dachschneitte bis zu 50% der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 35 (4) BauO NRW dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.

Textliche Hinweise

1. Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf. Es ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.

2. Wasserversorgung / Löschwasser

Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 im Plangebiet mit 800 Ltr./min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserteriche etc. sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m untereinander in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.

3. 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 zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farbig 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.

4. 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.

5. Archäologie / Bodendenkmalpflege

Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen u. a.) ist zu berücksichtigen (ggf. durch Auflagen), dass dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 0251/2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinem 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.

6. Versorgungsleitungen

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (siehe textliche Festsetzung Nr.1)

BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

WR
2 WO höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (siehe textliche Festsetzung Nr.3)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Obergrenze
0,8 Geschossflächenzahl als Obergrenze
FH max. 10,00m maximale Baukörperhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr.2)
TH max. 6,50m maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzung Nr.2)

BAUWEISE: BAUGRENZE

Baugrenze
überbaubare Fläche
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

A= Abwasser
G= Gas
KV = Elektrizität
unterirdisch

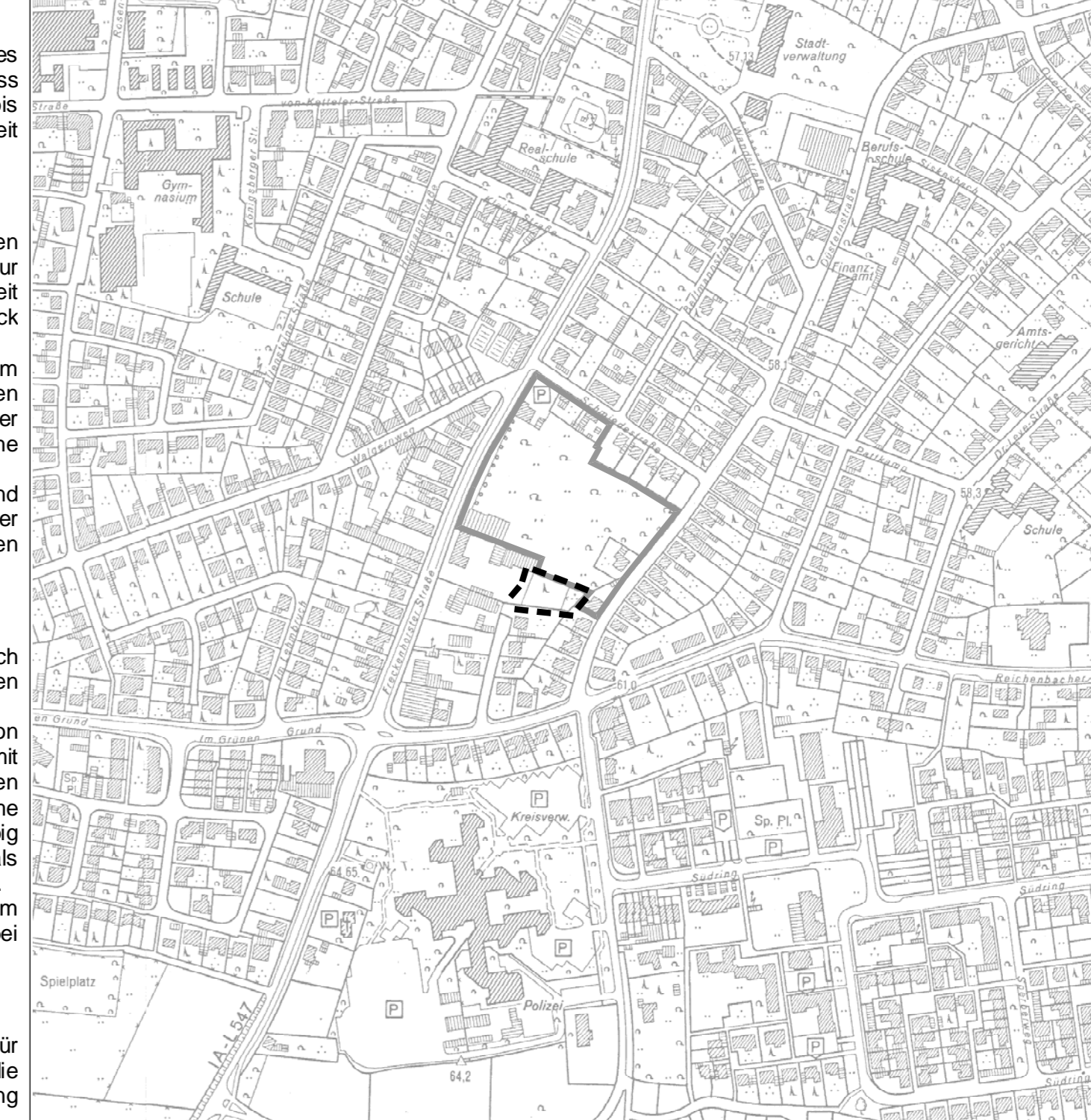
SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

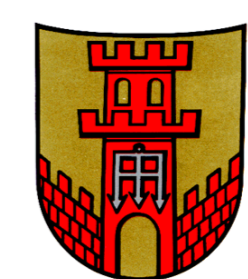
NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

58 Vorhandene Gebäude mit Angabe der Hausnummer
— Flurstücksgrenze
- - - Flurgrenze
Flur 20 Flurnummer
476 Flurstücksnummer
— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes

Übersichtsplan Maßstab 1:5000



STADT WARENDORF



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.66 für das Gebiet "Südlich der Schmiedestraße" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

DEZ. III/ SG 61 Städtebau und Umwelt
Maßstab 1:500

Gezeichnet: Spithhöver und Jungemann GmbH
August- Wessing- Damm 18
48231 Warendorf

Dezernatsleiter:
Sachgebietsleiter:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 13.12.2007 aufgestellt worden.
Der Beschluß ist am 22.02.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 22.02.2008
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfes und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 29.11.2007 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 29.11.2007
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfes und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 17.03.2008 bis 18.04.2008 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 18.04.2008
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfes und die Begründung haben gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 10.06.2008 bis 30.06.2008 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 30.06.2008
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 11.09.2008 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlußfassung teilgenommen.

Warendorf, den 11.09.2008
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Walter
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf für diese 1. Änderung des Bebauungsplanes ist am 02.10.2008 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 02.10.2008 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 02.10.2008
Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Rechtsgrundlagen:
1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
2. §§ 1 - 4 und 8 - 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.
5. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)