

I Textliche Festsetzungen

1. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50m, die maximale Traufhöhe 6,00m. Die 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 Fahrbahnmitte gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
2. Die höchst zugelassene Zahl der Wohnungen wird wie folgt festgesetzt: Bei Einzelhausbebauung sind je Wohngebäude zwei Wohnungen, bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte eine Wohnung zulässig.
3. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschosflächenzahl) bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über Geschoszahl, Gebäudehöhe und Dachneigung eingeschränkt wird.
4. Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks innerhalb des WA-Gebietes maßgebend, die hinter der im Bebauungsplan festgesetzten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche liegt.
5. 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 Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Museum für Archäologie /Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§15 und 16 DSchG).

6. Gemäß BauNVO § 1 Abs. 6 sind die unter § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen nicht Bestand des Bebauungsplanes.
7. Der an der Straße "Am Weingarten" einzurichtende Stellplatz für Mülltonnen ist dreiseitig umfaßt ca. 1,30 m hoch einzugrünen. Auf der Fläche ist lediglich ein kurzzeitiges Abstellen der Tonnen für die Entsorgung durch Müllfahrzeuge zulässig.
8. Die bestehende heimische Hecke ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
9. Die ökologische Ausgleichsfläche in Gemarkung Freckenhorst, Flur 26, Flurstück 217 stellt die Kompensation für die Bebauung des Flurstücks Gemarkung Freckenhorst, Flur 5, Flurstück 1352 dar.

geändert laut Ratsbeschluss vom 15.07.2004

II Gestalterische Festsetzungen (Textlich)

Bei Doppelhäusern müssen sich die Dachneigungen und Firsthöhen der Doppelhaushälften entsprechen.

III Textliche Hinweise

1. Es wird empfohlen Regenwasser der Dachflächen in einer Zisterne aufzufangen und zur Gartenbewässerung zu nutzen.
2. In Baugruben eindringendes Tage- und Sickerwasser muß mit Methoden der offenen Wasserhaltung gefaßt und abgeleitet werden.
3. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, herausgegeben vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V., sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung kann durch das öffentliche Wasserversorgungsnetz und darüber hinaus durch Löschwasserleiche, -behälter usw. sichergestellt werden. Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wasserversorgungsnetz sind Hydranten im Abstand von höchstens 300 m, gemessen in der Straßenachse, zu installieren. An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 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. 655/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung
2. §§ 1 - 4 und §§ 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung 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)

Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der Baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 GRZ

0,8 GFZ

Bauweise, Baugrenze

Baugrenze

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Offenen Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltende Sträucher (Hecke)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Stellplätze

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: Begünstigte: Geh- und Fahrrecht für Eigentümer des Flurstücks 1350. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für Stadt, Versorgungsträger sowie die jeweiligen Eigentümer des Flurstücks 1352

Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche: Begünstigte: Eigentümer des Flurstücks 1350

Stellfläche für Mülltonnen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nachrichtliche Eintragungen

Vorhandene Gebäude

Mögliche Gebäudeplanung

Mögliche Grundstücksabgrenzung

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Flurstücksnummer

Gestalterische Festsetzungen

SD, ZD, PD, 24° - 42° Dachformen: Satteldach, Zeltdach, Pultdach

Kartengrundlage: Messungszahlen und Katasterkarten

Die Eignung der Planunterlagen (im Hinblick auf Inhalt und Zweck) und eindeutige Festlegung des Planinhaltes werden bescheinigt.

Warendorf,

Wehmeyer
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 16.05.2002 aufgestellt worden. Der Beschluß ist am 06.09.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 06.09.2002

Der Bürgermeister
im Auftrag

ltd. städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses der Stadt Warendorf vom 14.11.2002 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 15.11.2002

Der Bürgermeister
im Auftrag

ltd. städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.01. bis 28.02.2003 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 28.02.2003

Der Bürgermeister
im Auftrag

ltd. städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB laut Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 03.04.2003 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen erneut öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 04.04.2003

Der Bürgermeister
im Auftrag

ltd. städt. Baudirektor

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 22.04. bis 06.05.2004 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen erneut öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 06.05.2004

Der Bürgermeister
im Auftrag

ltd. städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB laut Beschluß des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses vom 22.04.2004 erneut öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 23.04.2004

Der Bürgermeister
im Auftrag

ltd. städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 und 3 BauGB in der Zeit vom 17.05. bis 02.06.2004 erneut öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 02.06.2004

Der Bürgermeister
im Auftrag

ltd. städt. Baudirektor

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 15.07.2004 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 16.07.2004

Der Bürgermeister
im Auftrag

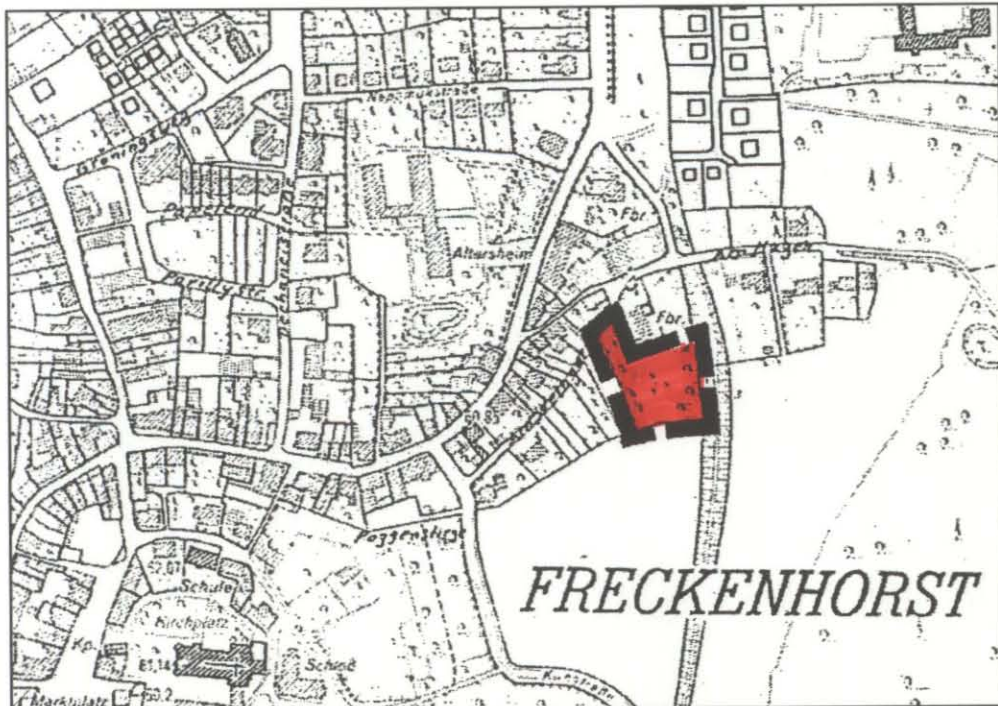
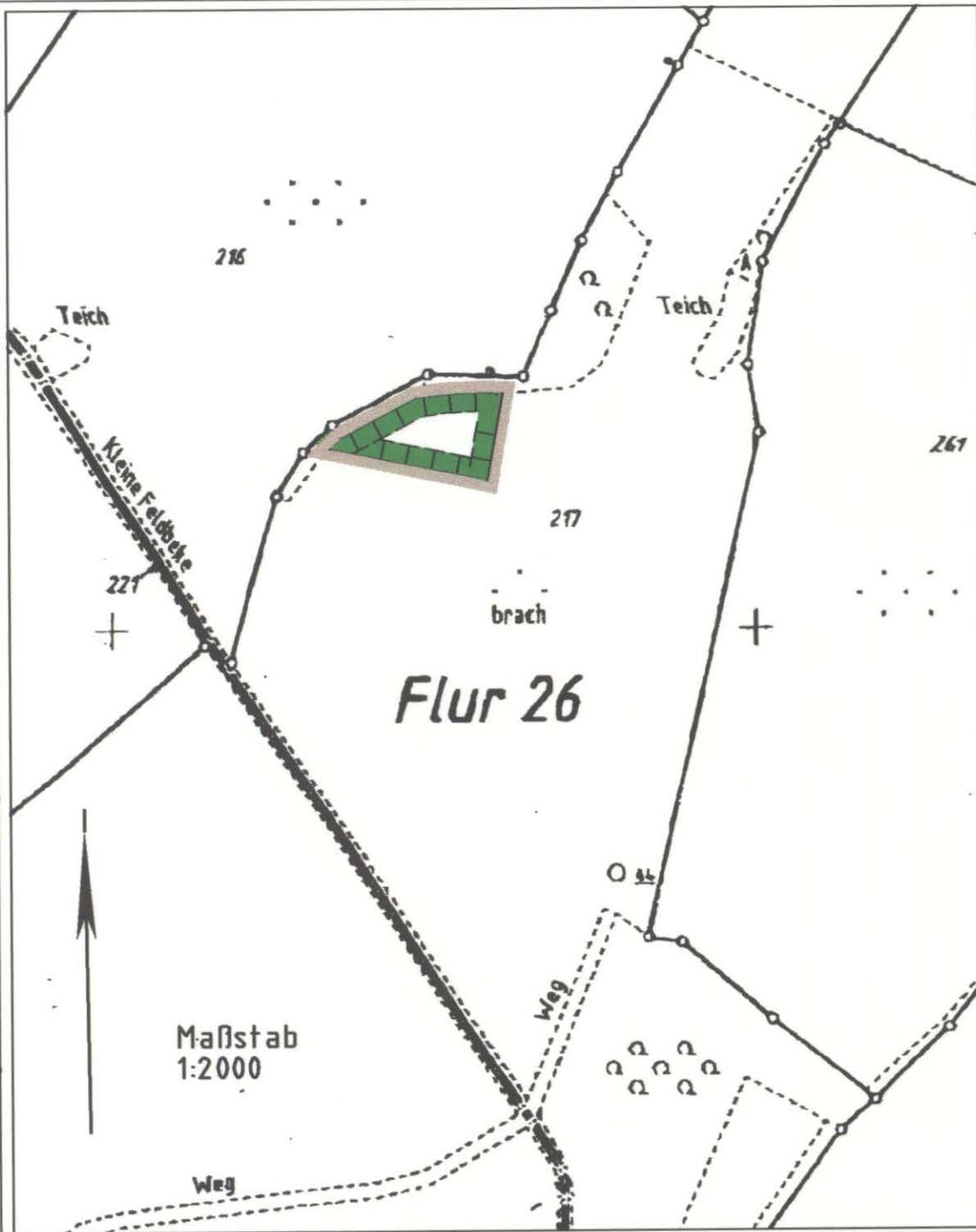
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 03.12.2004 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 03.12.2004 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 03.12.2004

Der Bürgermeister
im Auftrag

ltd. städt. Baudirektor



Stadt Warendorf

Bebauungsplan Nr. 3.27 für den Bereich
„Am Weingarten“

Vorhabenträger:

GEGmbH
Münzstraße 44
48143 Münster

DEZ. III/61 Städtebau und Umwelt

Gezeichnet:
Dipl. Ing. R. Wehmeyer
Öffentl. best. Vermessungsg.
Grevener Straße 75
48159 Münster
Stand 11.03.2004

Maßstab 1:500

Plan vom 05.09.2002
geändert am 14.11.2002, 04.03.2003 und
22.04.2004

Dezernatsleiter

Sachgebietsleiter