DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 2 ABS. 1 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT WARENDORF VOM 21.03.2002 AUFGESTELLT DER BESCHLUSS IST AM 20.09 2002 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WARENDORF, DEN 20.09. 2002

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG STANT. BAUDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF UND DIE BEGRÜNDUNG SIND GEM. § 3 ABS. 2 BauGB LAUT BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR UMWELT, PLANUNG UND VERKEHR DER STADT WARENDORF AM 15.05. 2003 EIN-SCHLIESSLICH DER GESTALTERISCHEN FEST-SETZUNGEN ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.

WARENDORF, DEN 15.05, 2003

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG

STADT. BAUDIREKTOR

DER BEBAUUNGSPLANENTWURF UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 13.10.2003 BIS 13.11.2003 EINSCHLIESSLICH DER GESTALTERISCHEN FEST-SETZUNGEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WARENDORF, DEN 13.11. 2003

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG TADT. BAUDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF UND DIE BEGRÜNDUNG SIND GEM. § 3 ABS. 3 BauGB LAUT BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR UMWELT, PLANUNG UND VERKEHR DER STADT WARENDORF AM SCHLIESSLICH DER GESTALTERISCHEN FEST-SETZUNGEN ERNEUT ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.

WARENDORF, DEN

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG

STADT. BAUDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF UND DIE BEGRÜNDUNG HABEN GEM. § 3 ABS. 3 BauGB IN DER ZEIT VOM02.08.2004 BIS 31.08. 2004 EINSCHLIESSLICH DER GESTALTERISCHEN FEST-SETZUNGEN ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WARENDORF, DEN 31.08. 2004

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG STÄDT! BAUDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF EIN-SCHLIESSLICH SEINER FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLA-GEN NACH § 86 ABS. 4 BauO NW (GESTAL-TERISCHE FESTSETZUNGEN) IST GEM. § 10 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT VOM 16.09. 2004ALS SATZUNG BE-SCHLOSSEN WORDEN. DIE BEGRÜNDUNG HAT AM VERFAHREN UND AN DER BESCHLUSSFAS-SUNG TEILGENOMMEN.

WARENDORF, DEN 16.09.2004

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG STÄDT. BAUDIREKTOR

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES RATES DER STADT WARENDORF FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN IST AM 18.10.2004 GEMÄSS § 10, Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 DER HAUPTSATZUNG DER STADT WARENDORF VOM 25.11.1999 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10, Abs. 3 BauGB AB DEM 18. 10. 2004 ZU JEDERMANNS EINSICHT AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND IN DER GENANNTEN BEKANNTMACHUNG EBENFALLS VER-ÖFFENTLICHT WORDEN. AUF DIE VORSCHRIFTEN DER §§ 44, 214 UND 215 BauGB SOWIE § 4 Abs. 6 GO NW WURDE VERWIESEN.

WARENDORF, DEN 18.10.2004

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG

STADT. BAUDIREKTOR



RECHTSGRUNDLAGEN

- 1. §§ 7 UND 41 ABS. 1 BUCHSTABE 1) DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 14.07.1994 (GV NW S. 666/ SGV NW 2023) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- 2. §§ 1-4 UND §§ 8-13 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) IN DER NEUFASSUNG VOM 27. AUGUST 1997 (BGBI. I S. 2141) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- 3. BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) IN DER ZUR ZEIT GÜLTIGEN FASSUNG
- 4. § 86 DER BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauONW) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 1. MÄRZ 2000 (GV NW S. 256)
- 5. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLanZVO) VOM 18.12.1990 (BGBI. I S. 58)

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)

- 1. DACHAUFBAUTEN MÜSSEN EINEN ABSTAND VON MIND. 1.20 m VOM GIEBEL EINHALTEN. DIE LÄNGE DER AUFBAUTEN BETRÄGT MAX. 60 % DER TRAUFEN-LÄNGE, WOBEI EIN EINZELNER AUFBAU DIE LÄNGE VON 4.50 m NICHT ÜBER-DACHAUFBAUTEN MÜSSEN UNTEREINANDER EINEN ABSTAND VON MIND. 1.20 m
- 2. BEI DOPPELHÄUSERN MÜSSEN SICH DIE DACHNEIGUNGEN UND FIRSTHÖHEN DER DOPPELHAUSHÄLFTEN ENTSRPECHEN.
- 3. BEI DER ERRICHTUNG VON GARAGEN UND CARPORTS MIT GENEIGTEN DÄCHERN IST DIE DACHNEIGUNG DES HAUPTGEBÄUDES ZU WÄHLEN.
- 4. OBERHALB DES UNTEREN DACHGESCHOSSES SIND DACHEINSCHNITTE ODER GAUBEN NICHT ZULÄSSIG.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1. IM PLANGEBIET KÖNNEN GERUCHSIMMISSIONEN AUFTRETEN, DIE VON DEN UM-LIEGENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUSGEHEN.
- 2. 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 ERSTELLT SIND UND EIN AUSREICHENDER VERSORGUNGS-UND FEUERLÖSCHDRUCK ÜBER DAS ÖFFENTLICHE NETZ SICHERGESTELLT IST.
- 3. FÜR DIE BAUFLÄCHEN IM PLANGEBIET IST EINE LÖSCHWASSERMENGE VON 800 l/min. FÜR DIE EINSATZDAUER VON 2 STUNDEN SICHERZUSTELLEN. HYDRANTEN FÜR DIE LÖSCHWASSERENTNAHME SIND IN ABSTÄNDEN VON HÖCHSTENS 150 m, GEMESSEN IN DER STRASSENACHSE, ZU IN-
- AN GUT SICHTBAREN STELLEN SIND HYDRANTEN-HINWEISSCHILDER AN-
- 4. ES IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE KANALISATIONSANLAGEN NACH GENEHMIGTEN PLÄNEN GEMÄSS §§ 58 LWG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG DER ANZUSCHLIESSENDEN BAULICHEN ANLAGEN BETRIEBSBEREIT ER-STELLT SIND.
- 5. DIE ENTWÄSSERUNG ERFOLGT NACH DEM GENERALENTWÄSSERUNGS-PLAN DER STADT WARENDORF.
- 6. IM BEREICH DES VERFAHRENSGEBIETES, WIE AUCH IN DEN BENACH-BARTEN NAHBEREICHEN BEFINDEN SICH KEINE BAU- UND BODEN-

DAS VORHANDENSEIN VON BODENDENKMALEN IST DER STADT WA-RENDORF NICHT BEKANNT, KANN JEDOCH NICHT AUSGESCHLOSSEN

DAHER ERFOLGT DER HINWEIS, DASS BEI BODENEINGRIFFEN, BODEN-DENKMALE (KULTURGESCHICHTLICHE BODENFUNDE, D.H. MAUERWERK, EINZELFUNDAMENTE, ABER AUCH VERÄNDERUNGEN UND VERFÄR-BUNGEN IN DER NATÜRLICHEN BODENBESCHAFFENHEIT) ENTDECKT

DIE ENTDECKUNG IST DER STADT WARENDORF, DEM WESTF. MUSEUM FÜR ARCHÄOLOGIE UND DEM AMT FÜR BODENDENKMALPFLEGE UN-VERZÜGLICH ANZUZEIGEN (§§ 15 UND 16 DSCHG).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. IN WA 1 BETRÄGT DIE MAXIMALE FIRSTHÖHE 9,00 m DIE MAXIMALE TRAUFHÖHE BETRÄGT 4,00 m IN WA 2 BETRÄGT DIE MAXIMALE FIRSTHÖHE 10,00 m
- DIE MAXIMALE TRAUFHÖHE BETRÄGT 4,50 m DIE FIRST- UND TRAUFHÖHEN GEMÄSS § 16 BAU NVO IN METERN BEMESSEN SICH IM VERHÄLTNIS ZUR HÖHENLAGE DER FÜR DIE JEWEILIGEN BAUGRUNDSTÜCKE
- MASSGEBLICHEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE. DIE HÖHENLAGE DER MASSGEBLICHEN ANBAUFÄHIGEN VERKEHRSFLÄCHE WIRD VON DER ENTGÜLTIGEN HÖHE DER FAHRBAHNMITTE GEMESSEN. DIE TRAUFHÖHE WIRD DEFINIERT ALS DER ÄUSSERE SCHNITTPUNKT ZWISCHEN AUFSTEIGENDEM MAUERWERK UND DACHHAUT.
- 2. VOR GARAGEN UND ÜBERDACHTEN STELLPLÄTZEN IST BIS ZUR ÖFFENT-LICHEN VERKEHRSFLÄCHE EIN FREIRAUM VON MIN. 5,00 m EINZUHALTEN.
- 3. DIE FLÄCHE INNERHALB VON SICHTFELDERN IST VON JEGLICHER SICHTBE-HINDERUNG IN MEHR ALS 0,60 m HÖHE ÜBER FAHRBAHNOBERKANTE FREI-ZUHALTEN. HOCHSTÄMMIGE EINZELBÄUME SIND AUSNAHMSWEISE ZUGE-LASSEN, SOWEIT SIE DIE VERKEHRSSICHERHEIT NICHT GEFÄHRDEN.
- 4. DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DURCH DIE FESTGESETZTE GRZ (GRUNDFLÄCHENZAHL) UND GFZ (GESCHOSSFLÄCHENZAHL) BESTIMMT. SOFERN ES NICHT DURCH DIE FESTSETZUNG DER GESCHOSSZAHL, FIRST- UND TRAUFENHÖHE UND DACHNEIGUNG, SOWIE DURCH DIE DARGESTELLTE ÜBERBAU-BARE FLÄCHE BESCHRÄNKT WIRD.
- 5. GARAGEN UND CARPORTS SIND GRUNDSÄTZLICH NUR INNERHALB DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND IN DEN ABSTANDS-FLÄCHEN ZULÄSSIG. EINE ÜBERSCHREITUNG DER HINTEREN BAUGRENZE BZW. DEREN VERLÄNGERUNG MIT DER GARAGE ODER CARPORT IST LEDIGLICH BEI SEITLICHEM HAUSZUGANG UND BIS ZU EINER TIEFE VON 3,0 m ZULÄSSIG.
- 6. GEMÄSS § 1 ABS 6 BauGB SIND ALLE IN § 4 ABS 3 BauNVO ALS AUS-NAHME AUF GEFÜHRTEN ARTEN VON NUTZUNGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET NICHT BESTANDTEIL DES BAULEITPLANES.
- 7. DIE HÖCHST ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN WIRD WIE FOLGT FESTGESETZT: BEI EINZELHAUSBEBAUUNG SIND JE WOHNGEBÄUDE ZWEI WOHNUNGEN, BEI DOPPELHÄUSERN JE DOPPELHAUSHÄLFTE EINE WOHNUNG ZULÄSSIG.
- 8. DAS NIEDERSCHLAGSWASSER VON DACHFLÄCHEN UND BEFESTIGTEN FLÄCHEN IST AUF DEN GRUNDSTÜCKEN ZU VERSICKERN, WOBEI DIE DURCHLÄSSIGKEIT DES GESÄTTIGTEN UNTERGRUNDES MIT 5 * 10-5 m/s ANZUSETZEN IST. DIES GILT AUCH FÜR ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN. DIE BEI EINEM STARKREGEN ENTSTEHENDE ABFLUSSSPITZE (SELTENER ALS DURCHSCHNITT-LICH EINMAL JÄHRLICH) MUSS IN DIE KANALISATION ÜBERLAUFEN.

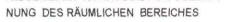
DRAINAGEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. DAS RECHT ZUR ENTNAHME VON BRAUCHWASSER

EINRICHTUNGEN ZUR DAUERHAFTEN ABSENKUNG DES GRUNDWASSERSPIEGELS Z. B. KELLER-

AUS DEM REGENWASSER BZW. GRUNDWASSER BLEIBT VON DIESER FESTSETZUNG UNBERÜHRT.

PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990

ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT BEZEICH-



ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

MAXIMALE TRAUFHÖHE ÜBER OBERKANTE FFB.

MAXIMALE FIRSTHÖHE ÜBER OBERKANTE FFB.

(SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)

(SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)

GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ

GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

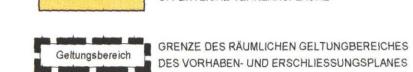
---- BAUGRENZE

ÜBERBAUBARE FLÄCHE

NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGBEREICHES



SICHTFELD

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG



BODENSTÄNDIGER LAUBGEHÖLZE

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN



BAUMANPFLANZUNG INNERHALB DER VERKEHRSFLÄCHE

VORHANDENE WOHNGEBÄUDE



VORHANDENE NEBENGEBÄUDE



GEPLANTE WOHNGEBÄUDE

MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZUNG ------ FLURSTÜCKSGRENZE

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

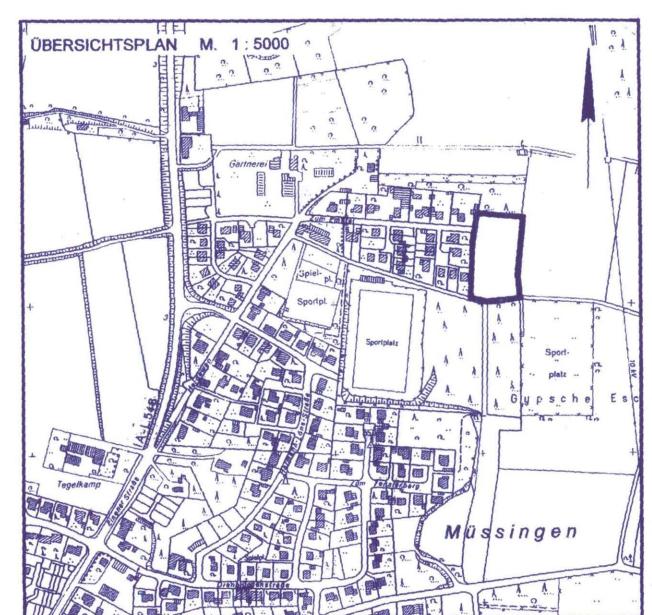
1 2 3 FLURSTÜCKSNUMMER

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH)

NUTZUNGSSCHABLONE

DACHFORM: 0.30 (0.30) SD - SATTELDACH SD WD WD - WALMDACH /E\ 35° - 45° 35° - 45° -DACHNEIGUNG

HAUPTFIRSTRICHTUNG



STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 7.09 ZUR ERWEITERUNG DES BAUGEBIETES "HEIDEWEG - ZUM EMSTAL"

EIGENTÜMER: GGM-AG, VON KETTELER-STR. 42, 48231 WARENDORF

STADT WARENDORF

- GEMARKUNG WARENDORF -

MASSTAB 1:500 17.03.2003, GEÄNDERT AM 15.05.2003 U. 22.04.2004 AUFGESTELLT VON:



 $H/B = 660.0 / 790.0 (0.52m^2)$

FLUR 414