

DIESER BEBAUUNGSPLAN IST GEM. § 2 ABS. 1 BauGB DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT WARENDORF VOM 21.03.2002 AUFGESTELLT WORDEN.
DER BESCHLUSS IST AM 20.09.2002 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

WARENDORF, DEN 20.09.2002

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG

STADT. 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 EINSCHLIESSLICH DER GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN 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 FESTSETZUNGEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WARENDORF, DEN 13.11.2003

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG

STADT. BAUDIREKTOR

DIESER BEBAUUNGSPLANENTWURF UND DIE BEGRÜNDUNG SIND GEM. § 3 ABS. 2 BauGB LAUT BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR UMWELT, PLANUNG UND VERKEHR DER STADT WARENDORF AM EINSCHLIESSLICH DER GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN 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 VOM 02.08.2004 BIS 31.08.2004 EINSCHLIESSLICH DER GESTALTERISCHEN FESTSETZUNGEN ERNEUT ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WARENDORF, DEN 31.08.2004

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG

STADT. 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 VOM 16.09.2004 LÄSUNG BE- SCHLOSSEN WORDEN. DIE BEGRÜNDUNG HAT AM VERFAHREN UND AN DER BESCHLUSSFAS- SUNG TEILGENOMMEN.

WARENDORF, DEN 16.09.2004

DER BÜRGERMEISTER IM AUFTRAG

STADT. BAUDIREKTOR

DER SATZUNGSBESCHLUSS DES RATES DER STADT WARENDORF FÜR DIESEN BEBAUUNGSPLAN IST AM 18.10.2004 GEMÄSS § 10, ABS. 3 BauGB (V.M. § 14 DER HAUPTSATZUNG DER STADT WARENDORF VOM 25.11.1999 ÖFFENTLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.

DER BEBAUUNGSPLAN IST GEMÄSS § 10, ABS. 3 BauGB AB DEM 18.10.2004 ZU JEDERMANN'S EINSICHT AUSGELEGT. ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG SIND IN DER GENANNTEN BEKANNTMACHUNG EBENFALLS VERÖFFENTLICH 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



PLANZEICHENERKLÄRUNG

GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990

- WA 1** ALLGEMEINES WOHNGEBIET MIT BEZEICHNUNG DES RÄUMLICHEN BEREICHES
- I** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
- FH = 10.00 m** MAXIMALE FIRSTHÖHE ÜBER OBERKANTE FFB. (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)
- TH = 4.50 m** MAXIMALE TRAUFGHÖHE ÜBER OBERKANTE FFB. (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)
- 0.30** GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ
- (0.30)** GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ

- BAUGRENZE**
- ÜBERBAUBARE FLÄCHE**
- NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG**
- NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG**

- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE**
- Geltungsbereich** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANES

- SICHTFELD**
- FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG BODENSTÄNDIGER LAUBGEHÖLZE**

- NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN**
- BAUMANPFLANZUNG INNERHALB DER VERKEHRSFLÄCHE**
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE**
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE**
- GEPLANTE WOHNGEBÄUDE**

- MÖGLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZUNG**
- FLURSTÜCKSGRENZE**
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG**
- 1 2 3** FLURSTÜCKSNUMMER

- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH)**
- NUTZUNGSSCHABLONE**
- WA 1** DACHFORM:
SD - SATTELDACH
WD - WALMDACH
35° - 45° - DACHNEIGUNG
- HAUPTFIRSTRICHTUNG**

RECHTSGRUNDLAGEN

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

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH)

- DACHAUFBAUTEN MÜSSEN EINEN ABSTAND VON MIN. 1.20 m VOM GIEBEL EINHALTEN. DIE LÄNGE DER AUFBAUTEN BETRÄGT MAX. 60 % DER TRAUPENLÄNGE, WOBEI EIN EINZELNER AUFBAU DIE LÄNGE VON 4.50 m NICHT ÜBERSCHREITET. DACHAUFBAUTEN MÜSSEN UNTEREINANDER EINEN ABSTAND VON MIN. 1.20 m AUFWEISEN.
- BEI DOPPELHÄUSERN MÜSSEN SICH DIE DACHNEIGUNGEN UND FIRSTHÖHEN DER DOPPELHAUSHÄLFEN ENTSPRECHEN.
- BEI DER ERRICHTUNG VON GARAGEN UND CARPORTS MIT GENEIGTEN DACHERN IST DIE DACHNEIGUNG DES HAUPTGEBÄUDES ZU WÄHLEN.
- ÜBERHALB DES UNTEREN DACHGESCHOSSES SIND DACHEINSCHNITTE ODER GAUBEN NICHT ZULÄSSIG.

TEXTLICHE HINWEISE

- IM PLANGEBIET KÖNNEN GERUCHSIMMISSIONEN AUFTRETEN, DIE VON DEN UMLIEGENDEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZFLÄCHEN AUSGEHEN.
- 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 FEUERLOSCHDRUCK ÜBER DAS ÖFFENTLICHE NETZ SICHERGESTELLT IST.
- 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 INSTALLIEREN. AN GUT SICHTBAREN STELLEN SIND HYDRANTEN-HINWEISSCHILDER ANZUBRINGEN.
- ES IST ZU GEWÄHRLEISTEN, DASS DIE KANALISATIONSANLAGEN NACH GENEHMIGTEN PLÄNEN GEMÄSS §§ 58 LWG BIS ZUR FERTIGSTELLUNG DER ANZUSCHLIESSENDEN BAULICHEN ANLAGEN BETRIEBSBEREIT ERSTELLT SIND.
- DIE ENTWÄSSERUNG ERFOLGT NACH DEM GENERALENTWÄSSERUNGSPLAN DER STADT WARENDORF.
- IM BEREICH DES VERFAHRENSGEBIETES, WIE AUCH IN DEN BENACHBARTEN NAHBEREICHEN BEFINDEN SICH KEINE BAU- UND BODEN- DENKMALE. DAS VORHANDENSEIN VON BODENDENKMALEN IST DER STADT WARENDORF NICHT BEKANNT, KANN JEDOCH NICHT AUSGESCHLOSSEN WERDEN. DAHER ERFOLGT DER HINWEIS, DASS BEI BODENEINGRIFFEN, BODEN- DENKMALE (KULTURGESCHICHTLICHE BODENFUND, D.H. MAUERWERK, EINZELFUNDAMENTE, ABER AUCH VERÄNDERUNGEN UND VERFÄR- BUNGEN IN DER NATÜRLICHEN BODENBESCHAFFENHEIT) ENTDECKT WERDEN KÖNNEN. 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

- IN WA 1 BETRÄGT DIE MAXIMALE FIRSTHÖHE 9.00 m DIE MAXIMALE TRAUFGHÖHE BETRÄGT 4.00 m IN WA 2 BETRÄGT DIE MAXIMALE FIRSTHÖHE 10.00 m DIE MAXIMALE TRAUFGHÖHE BETRÄGT 4.50 m DIE FIRST- UND TRAUFGHÖHEN 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 TRAUFGHÖHE WIRD DEFINIERT ALS DER ÄUSSERE SCHNITTPUNKT ZWISCHEN AUFSTIEGENDEM MAUERWERK UND DACHHAUT.
- VOR GARAGEN UND ÜBERDÄCHTEN STELLPLÄTZEN IST BIS ZUR ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHE EIN FREIRAUM VON MIN. 5.00 m EINZUHALTEN.
- DIE FLÄCHE INNERHALB VON SICHTFELDERN IST VON JEDLICHER SICHTBE- HINDERUNG IN MEHR ALS 0.80 m HÖHE ÜBER FAHRBAHNÜBERKANTE FREI- ZUHALTEN. HOCHSTÄMMIGE EINZELBÄUME SIND AUSNAHMSWEISE ZUGE- LASSEN, SOWEIT SIE DIE VERKEHRSSICHERHEIT NICHT GEFÄHRDEN.
- 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 TRAUFGHÖHE UND DACHNEIGUNG, SOWIE DURCH DIE DARGESTELLTE ÜBERBAU- BARE FLÄCHE BESCHRÄNKT WIRD.
- 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.
- GEMÄSS § 1 ABS. 6 BauGB SIND ALLE IN § 4 ABS. 3 BauNVO ALS AUS- NAHME AUFGEFÜHRTEN ARTEN VON NUTZUNGEN IM ALLGEMEINEN WOHNGEBIET NICHT BESTANDTEIL DES BAULEITPLANES.
- DIE HÖCHST ZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN WIRD WIE FOLGT FESTGESETZT: BEI EINZELHAUSBEBAUUNG SIND JE WOHNGEBÄUDE ZWEI WOHNUNGEN, BEI DOPPELHÄUSERN JE DOPPELHAUSHÄLFTE EINE WOHNUNG ZULÄSSIG.
- 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. EINRICHTUNGEN ZUR DAUERHAFTEN ABSENKUNG DES GRUNDWASSERSPIEGELS Z.B. KELLER- DRAINAGEN) SIND NICHT ZULÄSSIG. DAS RECHT ZUR ENTNAHME VON BRAUCHWASSER AUS DEM REGENWASSER BZW. GRUNDWASSER BLEIBT VON DIESER FESTSETZUNG UNBERÜHRT.



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 - FLUR 414

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

AUFGESTELLT VON:

**ARCHITEKTURBÜRO
SICKMANN**
ENTWURF PLANUNG BAULEITUNG
LINDENSTRASSE 1, 48231 WARENDORF-HOETMAR, Tel. 02585/406