



Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1.

Gebäudehöhen
- 1.1

Definition

Die First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich in Bezug auf die Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmittelle gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
- 1.2

Firsthöhen

Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m.
Ausnahme: Im Falle von Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt die maximale Firsthöhe 6,20 m.
- 1.3

Traufhöhen

Die maximale Traufhöhe beträgt 4,50 m.
Ausnahme: Im Falle von Garagen, Carports und Nebenanlagen beträgt die maximale Traufhöhe 4,00 m.
2.

Art der Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO alle in § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3.

Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur im Bereich der hierfür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Flächen, im seit-Grenzabstand sowie zwischen überbaubarer Fläche und zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche zulässig.
Garagen, Carports und Stellplätze, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen stehen, müssen von dieser einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist mit Sträuchern oder Hecken zu begrünen. Zwischen Garagen und zugeordneter öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten.
4.

Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
5.

Sichtfelder

Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,50 m bis 2,50 m über Fahrbahnkante freizuhalten. Hochstämmige Einzäunungen sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
6.

Sonstiges

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und die Festsetzungen zur Geschosshöhe bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über First- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

Gestalterische Festsetzungen (textlich) gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW

1.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Orgängen einhalten. Die Länge der Aufbauten bzw. Einschnitte beträgt max. 50% der Traufenlänge, wobei ein einzelner Aufbau bzw. Einschnitt die Länge von 4,50 m nicht überschreiten darf. Dachgauben und -einschnitte müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,25 m aufweisen.

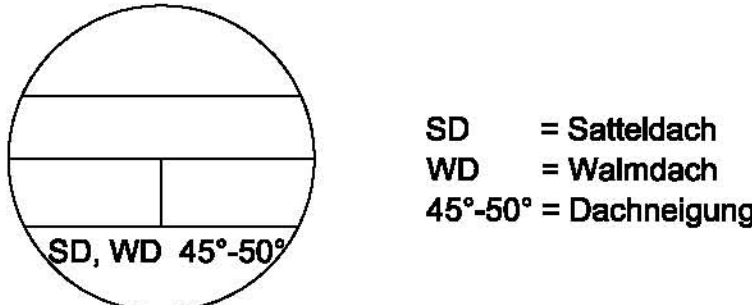
Bei Doppelhäusern dürfen Dachgauben abweichend von § 35 Abs. 6 BauO NRW an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden. Im Falle von Doppelhäusern, deren Haushälften 6,5 m Breite betragen, kann das Maß der entstehenden Gesamtgaube 4,50 m überschreiten und eine Länge von maximal 6,50 m betragen.
2.

Dachgauben und Dacheinschnitte oberhalb eines 1. Dachgeschosses sind nicht zulässig.
3.

Bei Doppelhäusern sind Gebäudehöhen, Firststrichtungen und Dachneigungen einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten.
4.

Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

Gestalterische Festsetzungen (zeichnerisch) gem. § 86 Abs. 1 BauO NRW



Legende

Für Baugrenzen und andere Begrenzungslinien, die zahlenmäßig nicht festgelegt sind, ist die zeichnerische Darstellung des Planes maßgebend.

Art der baulichen Nutzung

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
0,3 Grundflächenzahl

Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksflächen

überbaubare Fläche
Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Sichtfeld

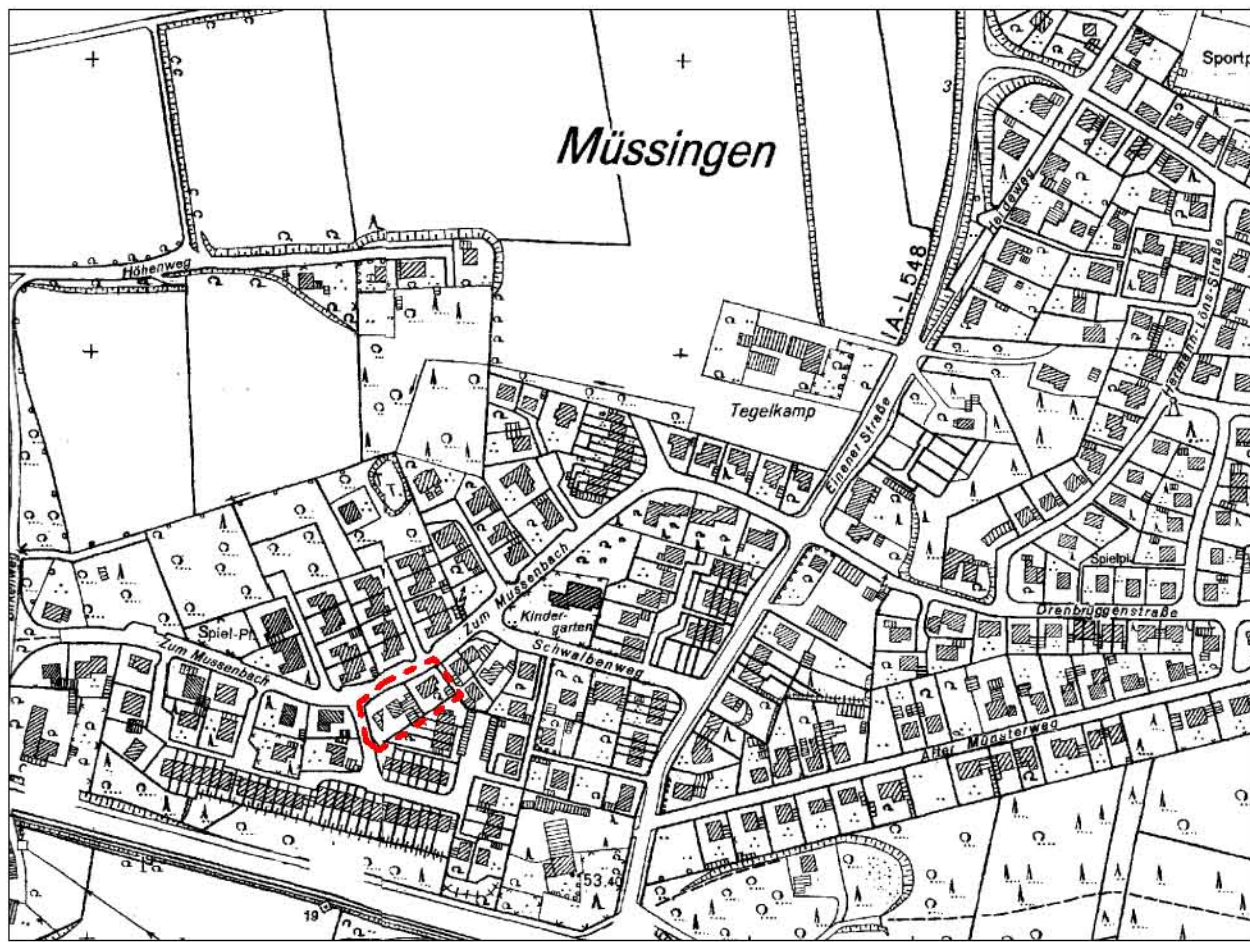
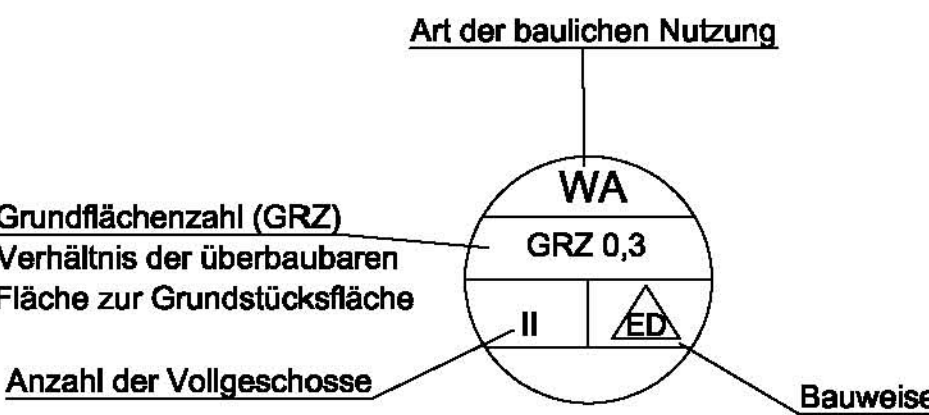
Sonstige Festsetzungen

Ga/St Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze
Geltungsbereich für den Bebauungsplan

Nachrichtliche Darstellungen

vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnummer
vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer
vorhandene Nebengebäude (Garagen u. ä.)
geplante Nebengebäude (Garagen u. ä.)
geplanter Carport

Füllschema der Nutzungsschablone



Stadt Warendorf

Bebauungsplan Nr. 7.11 für das Gebiet
"Zwischen Schnepfenweg und Zum Mußenbach"
als vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7.02 "Brinke West"

Aufgestellt durch:
Dipl.-Ing. Architekt Engelbert Hagemeyer, Bleichstraße 30 a, 48231 Warendorf

DEZ. III / SG 61
Städtebau und Umwelt
28.09.2007

Maßstab 1 : 500

Dezernent:

Knaup

Gezeichnet durch:
Jörg Middendorf
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Gewerbepark Grüner Weg 32
59269 Beckum

Sachgebietsleiter:

Stuke

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 14.12.2006 aufgestellt worden.

Der Beschluss ist am 19.10.2007 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 19.10.2007

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Dezernent

Zu diesem Bebauungsplanentwurf und der Begründung wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB der betroffenen Öffentlichkeit sowie den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 22.10.2007 bis 09.11.2007 gegeben.

Warendorf, den 09.11.2007

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Dezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NRW (gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 13.12.2007 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 13.12.2007

gez. Walter
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 18.01.2008 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 18.01.2008 zu jedem manne 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 18.01.2008

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Dezernent

- Rechtsgrundlagen:
1.

§§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 998/SGW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
2.

§§ 1 - 4 und 8 - 13e 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. 32) 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)