



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEN. § 9 BAUG

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauO)

1.1 Ausschlüsse von Ausnahmen in MA- und WR-Gebieten gemäß § 3 (3) BauVO

1.1.1 In den MA-Gebieten sind Ausnahmen gem. § 4 (3) Nr. 1 - 5 BauVO nicht zulässig.

1.1.2 In den WR-Gebieten sind Ausnahmen gem. § 3 (3) Nr. 1 + 2 BauVO nicht zulässig.

1.2 Anrechnung von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftspargen (§ 21a (1, 2 + 5) BauVO)

1.2.1 Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind Flächenanteile von Gemeinschaftsstellplätzen und Gemeinschaftspargen, die außerhalb des Baugrundstückes liegen der Grundflächenzahl hinzuzurechnen.

2. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauO)

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Grundfläche gilt ausschließlich für Gebäude mit Aufenthaltsräumen im Sinne des § 2 (7) BauO.

2.2 In den als Ausbauten gekennzeichneten Flächen sind besondere Bauteile und Anlagen zur Solarenergienutzung (z.B. Wintergärten) als Fassadenkonstruktion aus Holz, Stahl, Aluminium in Verbindung mit Glas zulässig.

3. Baugrundstück (§ 9 (1) Nr. 3 BauO)

3.1 Die im Bebauungsplan dargestellte Gliederung der Baufelder in Baugrundstücke erfolgt als verbindliche Festsetzung, sofern diese an das Mäulen-Rigolen-System anschließen.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (2) BauO i.V.m. § 18 BauVO)

4.1 Zur Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen wird für die mit Hausgruppen zu bebauenden Flächen eine Traufhöhe von max. 6,50 m festgesetzt.

4.2 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist die Oberkante fertiggestellter Erschließungsanlage, gemessen in der Mitte der jeweiligen Fassadenlänge.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schallpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachstuhl.

5. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 + 22 BauO, § 12 (4 + 6) BauVO und § 14 BauVO)

5.1 In den mit Hausgruppen zu bebauenden Baufeldern sind Stellplätze und Garagen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

5.2 In den mit Einzel- und Doppelhäusern zu bebauenden Gebieten sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.3 Bei Grundstücken, welche von Westen her, von Südosten erschlossen werden, sind Stellplätze und Garagen ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.4 Bei Grundstücken, deren Zufahrt unmittelbar von den Anliegerstraßen festgesetzt ist, sind Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5.5 Sofern keine Gemeinschaftsstellplätze bzw. -garagen festgesetzt sind erhält jedes Grundstück nur eine Grundstückszufahrt mit einer max. Breite von 3,50 m.

Bei Grundstücken, deren Zufahrt über das Mäulen-Rigolen-System verläuft wird die Lage der Zufahrt durch Plänezeichen bestimmt.

Bei Doppelhäusern gilt die vorgenannte Regelung je Haus-hälfte.

6. Höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauO)

6.1 In den Wohngebiet sind je Hauseinheit (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhäuser) nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

7. Versorgungsflächen (§ 9 (1) BauO)

7.1 Die im Plangebiet als Fläche für die Versorgung mit Strom festgesetzte Freizeitanlage darf abweichend von § 6 BauO ohne seitliche Grenzabstände errichtet werden.

8. Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauO)

8.1 Die als Flächen für die Müllbeseitigung festgesetzten Flächen an den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ausschließlich als Sammelplätze für private Müllgefäße und nur an den für die Abfall festgelegten Tagen genutzt werden.

8.2 Die zum Aufstellen von Depocontainern festgesetzte Fläche an der 'Dr.-Rau-Allee' dient ausschließlich der Sammlung von Wertstoffen, welche durch das turnusmäßige Einsammeln nicht erfolgt werden.

8.3 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Dies gilt auch für öffentliche Verkehrsflächen.

Die bei einem Starkregen entstehende Abflutspitze (durchschnittlich 3 x jährlich) darf in die Kanalisation eingeleitet werden, wobei die Durchlässigkeit des gestützten Untergrundes mit 1 x 10 m/s anzusetzen ist. Einrichtungen zur nicht nur vorübergehenden Ableitung des Grundwasser-spiegels (z.B. Kellervandainlagen) sind nicht zulässig. Das Recht zur Entnahme von Brauchwasser aus dem Regenwasser bzw. Grundwasser bleibt hiervon unberührt.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauO)

9.1 Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf das vollständige Ab- und aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzu-stellen.

9.2 Fläche dächer von Garagen und Nebenanlagen sind als begrünte Dächer herzustellen.

9.3 Pflanzgebiete

9.3.1 Im Quartier I (an der Tönneburg) sind an den Erschließungsstraßen jeweils 20 Stieleichen und an den Wohnwegen jeweils 9 Rotbäume zu pflanzen.

9.3.2 Im Quartier II (Dr.-Rau-Allee) sind an den Erschließungsstraßen jeweils 20 Ebereschen und an den Wohnwegen jeweils 12 Zierfirschen zu pflanzen.

9.3.3 Im Quartier III (Imnamp) sind an den Erschließungsstraßen jeweils 18 Hainbuchen und an den Wohnwegen jeweils 9 Birken zu pflanzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

GEN. § 8 BAUM

1. Dachformen, Dachaufbauten

1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Mäule- und Krüppeldächer sind ausgeschlossen.

1.2 In dem Gebiet des Bebauungsplanes sind Dachbauten nur bis zu einer Breite von 2,00 m zulässig. Zwischen zwei Dachbauten und zu den Erdlängen sind Mindestabstände von 1,50 m einzuhalten. Die Gesamtlänge aller Giebel darf 40 % der Fassadenlänge nicht überschreiten.

1.3 Dachbauten oberhalb der Kahlkantenlage sind unzulässig.

1.4 Bei Doppelhäusern dürfen Dachbauten im Bereich der gemeinsamen Gebäudedachfläche unmittelbar aneinandergrenzen. Raumvermittelte Belange bleiben hiervon unberührt.

1.5 Garagen sind mit Flachdächern (Neigung 0° bis 5°) oder mit symmetrischen Dachformen und einer Neigung entsprechend dem Hauptbause auszuführen.

2. Material, Farb- und Formgebung

2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer äußeren Gestaltung im Hinblick auf die Form, das Material und die Farbe der Wände und Dächer aufeinander abzustimmen.

Nebenanlagen (z.B. Garagen) sind mit dem dazugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.

Glanzende Materialien sowie Farben, die in starkem Gegensatz zu ihrer Umgebung stehen, sind unzulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Einfriedungen von Vorgärten an Erschließungsstraßen oder Wohnwegen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m aufweisen. Sonstige Einfriedungen sind nur als Hecken ggfls. in Verbindung mit Buschbepflanzungen zulässig.

3.2 Die Einfriedung und Begrenzung der an das öffentliche Mäulen-Rigolen-System angeschlossenen Grundstücksbereiche hat grundsätzlich so zu erfolgen, daß der Bestand und die Funktionstauglichkeit dieser (der Rinderkapselverankerung dienenden) Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt wird.

Gehölz- und Baumplantagen sind nur in einem Abstand zulässig, der sicherstellt, daß der max. zu erwartende Radius des ausgewachsenen Kronenbereichs der geplannten Art/Sorte nicht über die Grundstücksgrenze hinausragt.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Entwässerung

1.1 Die Schutzwasserentwässerung des Plangebietes ist entsprechend dem zentralen Abwasserplan der Stadt Warendorf zu erstellen.

Es ist zu gewährleisten, daß die Kanalisationsanlagen nach den genehmigten Plänen gem. § 58 LMG bis zur Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.

1.2 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gem. § 51 a LMG im Plangebiet zu versickern.

2. Wasserversorgung

2.1 Es ist zu gewährleisten, daß die Wasserversorgungsanlagen nach den allg. anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LMG bis zur Fertigstellung der zugehörigen baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.

3. Löschwasser

3.1 Die erforderliche Löschwasserzufuhr ist gemäß Arbeitsblatt W 405 in dem Gebiet mit 1.400 l/min. für eine Einsatzeinheit von mindestens 2 Stunden sicherzustellen.

Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz sind Hydranten in Abständen von 150 m untereinander in der Straßenbreite zu installieren.

An gut sichtbaren Stellen sind Hydrantenstützen anzubringen. Es ist nicht möglich, die gesamte zugehörige notwendige Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Netz zur Verfügung zu stellen, so ist die Löschwasserentnahme durch alternative Lösungen (Löschlöcher o.ä.) zu sichern.

4. Regenwasserentzug

4.1 Aus ökologischer Sicht wird die Nutzung von relativ gering belasteten Niederschlagswasser empfohlen.

Eine direkte Verbindung von Regenwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach der Trinkwasser-Verordnung § 17, Absatz 1 LMG und nach der DIN 1988, Teil 4, Abs. 3.2.1, nicht zulässig.

Die DIN 1988 - Technische Regeln für die Trinkwasser-Installation/TrWI, Technischen Regeln des DVGW, sind bei der Errichtung und Nutzung einer Regenwasseranlage zu beachten.

5. Abfallbeseitigung

5.1 Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz, dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Depoanlage abgelagert werden.

6. Denkmäler

6.1 Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kulturge-schichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, Steinfundamente) aber auch Veränderungen und Verfallzustände in der natürlichen Boden-schichtfolge entdeckt werden.

Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt (Städt. Denkmalbehörde) und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster, (Tel.: 0251/250-252) anzuzeigen (§ 15 v. 18 BODMG).

Es wird gebeten, den Beginn von Ausgrabungen 2 Wochen zuvor anzuzeigen, um ggf. baubegleitende Beobachtungen durchführen zu können.

7. Feuerlösch- u. Rettungsfahrzeuge

7.1 Der Ausbau der Anliegerstraßen und Wohnwege ist so zu wählen das eine ausreichende Befahrbarkeit für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge gewährleistet ist.

Für Wohnwege die deutlich länger als 50 m sind ist durch eine ausreichende Befahrbarkeit der entsprechenden Fuß- und Radwege eine Ringverbindung zum nächsten Wohnweg zu schaffen.

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 29.03.1997... gem. § 2 (1) Bebauungsplan (Bauplan) beschlossen... den Bebauungsplan aufzustellen... Der Bebauungsplan ist am 29.03.1997... öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, 02.10.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde gem. § 3 (1) Satz 1 Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 17.02.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Stadt Warendorf

Der Stadtdirektor

i.A.

Dieser Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung gem. § 2 (1) Bau-VO durch eine öffentliche Auslegung und Anhörung am 17.02.1997... sowie durch öffentliche Auslegung der Pläne am 17.02.1997... durchgeführt.

Warendorf, 18.06.1997

Planzeichenerläuterung

(Festsetzungen gemäß § 9 BauO)

Abgrenzungen

----- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 4 Abs. 7 BauO)

***** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches (gem. § 5 Abs. 4 u. 15 Abs. 3 BauO)

Art der baulichen Nutzung

WR Reines Wohngebiet (gem. § 3 BauVO)

MA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauVO)

Maß der baulichen Nutzung

GR 120 qm maximal überbaubare Grundfläche (GR) (gem. § 5 Abs. 19 BauVO)

GRZ 0,4 maximale Grundflächenzahl (GRZ) (gem. § 5 Abs. 19 BauVO)

GFZ 0,8 maximale Geschosflächenzahl (GFZ) (gem. § 5 Abs. 19 BauVO)

II Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (5) BauO (gem. § 16 u. 20 (1) BauVO)

3,75 m maximale Traufhöhe (gem. § 16 BauVO)

Bauweise/ Baugrenzen

o offene Bauweise (§ 22 BauVO)

Baugrenze (§ 23 BauVO)

Baulinie (§ 23 BauVO)

Überbaubare Fläche

Ausbauten (siehe Textliche Festsetzungen)

Grünflächen

(gemäß § 81 Bau-VO)

Öffentliche Grünflächen

Private Grünflächen

Naherholung

Spielfläche

Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zu pflanzender Baum

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

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO)

Umgrenzung von Flächen für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauO)

Gestaltungsfestsetzungen

(gemäß § 86 BauO)

Satteldach

Dachgaube

Festrichtung

Bestandsdarstellungen, Hinweise u. Nachrichtliche Übernahmen

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude

Hausnummer vorhandener Gebäude

Regenwasserabfuhrkanäle

vorgesehene Grundstücksgrenze verbindlich

Umgrenzung von Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Gemeinschaftsanlagen (gemäß § 12 und 21a BauVO)

Öffentliche Parkflächen

Garagen

Zufahrt b max. = 3,50 m

Nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig

Nur Hausgruppen zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen

Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:

Kindergarten/Kindertagesstätte

Verkehrsm