Der Bebauungsplan 2.70 / 1. Änderung im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 17.03.2005 aufgestellt worden.

Der Beschluß ist am 01.09.2006 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 01.09.2006

Der Bürgermeister
im Auftrag

Gez. Meyer
Dezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs.2 BauGB laut Beschluß des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 07.12.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 07.12.2006

Der Bürgermeister

Gez. Walter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2007 bis 11.04.2007 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 11.04.2007

Der Bürgermeister
im Auftrag

Gez. Knaup
Dezernent

Dieser Bebauungsplan 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 14.06.2007 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlußfassung teilgenommen.

Warendorf, den 14.06.2007

Gez. Walter
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 17.08.2007 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 17.08.2007 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 20.08.2007

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. 666/SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
2. §§ 1 - 4 und 8 – 13a 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. 132) 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)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 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 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.

1.2 Firsthöhen / Gebäudehöhen

Die maximale Firsthöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet 9,50 m. Im Falle der Errichtung von Pultdächern beträgt die maximale Firsthöhe 8,0 m. Gebäude mit Flachdächern sind mit einer Höhe von maximal 7,00m (bei II), sowie von maximal 9,00m (bei III) zu errichten.

1.3 Traufhöhen

Die maximale Traufhöhe beträgt im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 4,50 m, im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3 ~~5,50m~~ 6,50m.

2. Zahl der Wohnungen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB je Einzelhaus sowie Doppelhaushälfte auf zwei Wohnungen, je Reihenhaus in einer Hausgruppe auf eine Wohnung begrenzt.

3. Art der Nutzung

3.1 Allgemeines Wohngebiet

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.

4. Schallschutz

4.1 Aktiver Schallschutz

Als aktiver Schallschutz für das geplante Allgemeine Wohngebiet ist am Westrand des Plangebietes parallel zur „Nördlichen Stadtstraße" ein Lärmschutzwall mit 3,50 m Höhe über Gradiente der „Nördlichen Stadtstraße" und einer Böschungsneigung von 1 : 1,5 sowie einer Kronenbreite von 1,0 m anzuordnen. Der Lärmschutzwall ist zu 2/3 mit standortgerechten, höhen- und altersstrukturierten Gehölzen (u. a. Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Waldgeißblatt, Heckenkirsche, Holzapfel, Zitterpappel, Vogelkirsche, Schlehe, Stieleiche, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Grauweide, Schwarzer Holunder, Flatterulme, Gemeiner Schneeball) zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in einem Raster von 1,00 m x 1,50 m zu setzen. Die Pflanzung soll sich zu 20 % aus Bäumen der ersten und zweiten Ordnung und zu 80 % aus Sträuchern zusammen setzen. Die verbleibenden unteren Seitenflächen (1/3) sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung einzusäen.
Im Anschluss an den Lärmschutzwall im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Lärmschutzwand entlang des Münsterweges mit 3,00 m Höhe über Gradiente des Münsterweges zu errichten. Die Lärmschutzwand wird aus einer Kombination von Gabionenwänden und begrünten Lärmschutzzäunen „Ökor" hergestellt. Bei den Gabionenwänden handelt es sich um Drahtgitterkörbe, die mit Bruchsteinen und Schüttgut nach den lärmtechnischen Erfordernissen gefüllt werden. Unterbrochen werden diese Wände von Lärmschutzzäunen aus verzinkten und beschichteten Sicherheitszaunelementen mit einer innen liegenden Dämmschicht aus Kokosfaserpflanzmatten. Das Längenverhältnis zwischen Öko-Lärmschutzzaun und Gabionen beträgt in der Summe mindestens 1:4. Die Füllung mit Substrat erfolgt auch hier nach den lärmtechnischen Erfordernissen. Die Lärmschutzzäune werden von dem vorliegenden Grundstück aus mit Selbstklimmern (Efeu, Wilder Wein) berankt. Die Pflanzen werden am Zaunfuß in den gewachsenen Boden gesetzt.

4.2 Passiver Schallschutz

In den gekennzeichneten Bereichen sind Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, je nach Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 Tab. 8 mit folgenden resultierenden bewerteten Bauschalldämm-Maßen auszustatten:

	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
Lärmpegelbereich II	erf.$R'_{w,res} \geq$ 30 dB	erf.$R'_{w,res} \geq$ 30 dB
Lärmpegelbereich III	erf.$R'_{w,res} \geq$ 35 dB	erf.$R'_{w,res} \geq$ 30 dB
Lärmpegelbereich IV	erf.$R'_{w,res} \geq$ 40 dB	erf.$R'_{w,res} \geq$ 35 dB

Es können Ausnahmen von den o. g. Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen werden kann, dass durch besondere Umstände (z.B. Abschattungen durch das Gebäude selbst) geringere Lärmimmissionen auftreten.

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den Lärmpegelbereich III eingestuft sind (siehe Planzeichnung), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht.
Bei Lärmbelastungen größer 45dB(A) bis zum Erreichen des Lärmpegelbereiches III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungen in Schlafzimmern (einschließlich Kinderzimmer) empfohlen.
Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) sind nur im Schallschatten des zugehörigen Gebäudes zulässig.

4.3 Ergänzende Regelung

Zur Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 in Obergeschossen bei der Bebauung von Teilflächen des Plangebietes werden ergänzende Schallschutzbereiche festgesetzt.
An folgenden Fassaden- bzw. Dachseiten von Obergeschossen sind in den aufgeführten Schallschutzbereichen keine öffenbaren Fenster bei schutzbedürftigen Räumen zugelassen:
Schallschutzbereich 1: Südseite
Schallschutzbereich 2: West-, Süd- und Ostseite
Schallschutzbereich 3: West- und Südseite

5. Altablagerung

5.1 Die als Altablagerung gekennzeichnete Fläche ist im Bereich ihrer nicht überbauten und befestigten Flächen mit einer flächigen Abdeckung aus unbelastetem Boden in einer Stärke von mindestens 30cm zu versehen.

5.2 Innerhalb der Altablagerungsfläche ist das Anpflanzen von Nutzpflanzen nicht zulässig.

6. Bodenaustausch

6.1 Auf den gekennzeichneten Flächen ist ein Bodenaustausch mit unbelastetem Material bis auf den gewachsenen Boden durchzuführen. Bei Bauvorhaben mit Bodenaustausch ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich, bei dem der Kreis Warendorf / Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen ist.

6.2 Ein Teil des Bodenaushubs aus den Grundstücken im Bereich der Altablagerung kann gesichert in den über die Altablagerung verlaufenden Teil des Lärmschutzwalles eingebaut werden. Aushub, der nicht mehr im Lärmschutzwall verbaut werden kann ist ordnungsgemäß zu entsorgen oder an anderen ggf. zugelassenen Stellen zu verbauen. Einzelheiten sind im Vorfeld mit dem Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf abzustimmen.

7. Private Grünfläche

Die Parkanlage ist zu einem Feldgehölz zu entwickeln. Der vorhandene Gehölzbestand wird durch Anpflanzungen von standortgerechten Laubgehölzen (u. a. Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Hartriegel, Kornelkirsche, Hasel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Waldgeißblatt, Heckenkirsche, Holzapfel, Zitterpappel, Vogelkirsche, Schlehe, Stieleiche, Kreuzdorn, Faulbaum, Hundsrose, Salweide, Grauweide, Schwarzer Holunder, Flatterulme, Gemeiner Schneeball) ergänzt. Teilflächen im Zentrum werden mit einer kräuterreichen Wiesenmischung eingesät und bleiben der natürlichen Sukzession überlassen.

8. Stellplätze, Carports, Garagen

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

9. Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist gemäß § 51a LWG auf den Grundstücken zu versickern, öffentliche Verkehrsflächen fallen auch unter den Begriff des Grundsticks. Dies gilt nicht für das von privaten, befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser im Bereich der Altablagerungsfläche. Hier ist das Wasser der Kanalisation zuzuführen.
Für die Versickerung ist die Durchlässigkeit des gesättigten Untergrundes mit 1 x 10 m /s anzusetzen. Bei der Flächen- oder Muldenversickerung kann dieser Wert auf 5 x 10 m /s erhöht werden. Die bei einem Starkregen entstehende Abflussspitze (seltener als durchschnittlich 1 x jährlich) muss in die Kanalisation überlaufen. Ein Puffervolumen von mindestens 10 Litern/m² angeschlossene Fläche ist dabei Voraussetzung. Ohne Überlauf können schmale Garterwege und kleine Terrassen auf unmittelbar angrenzende Grünflächen versickern, wenn mindestens ein fünfjähriges Regenereignis aufgenommen wird.

10. Brauchwasser-Brunnen

Im gesamten Plangebiet ist der Bau und Betrieb privater Brauchwasser-Brunnen nicht zulässig.

11. Sichtfelder

Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in mehr als 0,60m Höhe über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.

12. Grundwasser / Grundwassermessstelle

Einrichtungen zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels (z.B. Kellerdrainagen) sind nicht zulässig.
An der gekennzeichneten Stelle ist eine Grundwassermessstelle dauerhaft einzurichten und zu sichern.

13. Sonstiges

13.1 Aus kriminalpräventiven Gründen ist zur Herstellung von Sichtbeziehungen zu den Stellplatzflächen im Bereich WA 4 an der Ostseite der Hausgruppe in allen Geschossen mindestens 1 Fenster anzuordnen.

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

TEXTLICHE HINWEISE

1. Geruchsimmissionen

Im Plangebiet können Geruchsimmissionen auftreten, die von den umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzflächen ausgehen.

2. Wasserversorgung/Löschwasser

Es ist durch den Träger der Erschließung 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.
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 Hydrantenhinweisschilder anzubringen.

3. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf. Erforderliche Nachtrags-Entwürfe werden seitens der Stadt Warendorf aufgestellt.
Es ist durch den Träger der Erschließung zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt sind.

4. Regenwassernutzung

Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Regenwassers von Dach- und Terrassenflächen empfohlen.
Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungsanlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.
Nach § 13 (3) der Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.

5. Abfallbeseitigung

Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden.
Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.

6. Archäologie / Bodendenkmalpflege

Bei Genehmigung und/oder Durchführung von Bauvorhaben, Versiegelungen oder sonstigen Bodeneingriffen ist zu berücksichtigen (ggf. durch Auflagen), dass dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Unterer Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

7. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen

Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH) GEMÄSS § 86 Abs. 1 BauO NW

1. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m von den Ortgängen 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 NW an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden. Im Falle von Doppelhäusern, deren Haushälften ≤ 6,5 m Breite betragen, kann das Längenmaß der erstehenden Gesamtgaube bis zu 6,50 m betragen.

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

3. Bei Pultdächern ist eine straßenseitige Lage des Firstes nicht zulässig. Im Falle von Eckgrundstücken bezieht sich diese Regelung auf die Haupterschließung.

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

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

6. Die privaten Grundstücksflächen südlich der Lärmschutzwand am Münsterweg sind gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

7. Im Bereich der Grünflächen für den bepflanzten Lärmschutzwall sind als Grundstückseinfriedungen lediglich in Hecken eingebundene leichte Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 0,50m zulässig.

Hinweis:
Die eingetragenen Korrekturen zur maximalen Trauffhöhe in WA 1 und WA 3 erfolgten aufgrund der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 2.70.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

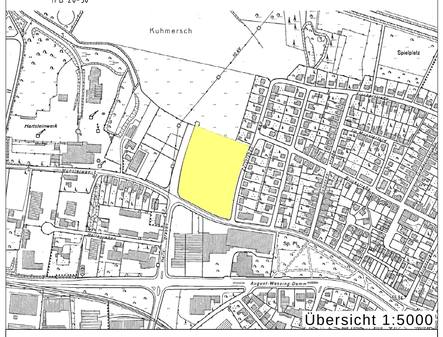
- WA 1 — Allgemeines Wohngebiet mit Bezeichnung des räumlichen Teilbereichs
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- FH max — max. Firsthöhe
- TH max — max. Traufhöhe
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- E / ED — nur Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsflächen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- Grünfläche
- ÖLSW — Öffentliche Grünfläche „Bepflanzter Lärmschutzwall"
- PLSW 1 — Private Grünfläche „Bepflanzter Lärmschutzwall mit Gartenanlage"
- PLSW 2 — Private Grünfläche „Bepflanzter Lärmschutzwall"
- private Grünfläche „Parkanlage" (siehe textliche Festsetzung Nr. 7)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmschutzwall (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- Lärmschutzwand (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.1)
- LPB III / LPB II — Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Lärmpegelbereiche für Erdgeschoss und Obergeschoss LPB: Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)
- L1 — Ergänzende Schallschutzfestsetzung: Festsetzung von ergänzenden Schallschutzbereichen mit Bezeichnung der Teilfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.3)
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind: Altablagerung (siehe textliche Festsetzung Nr. 5)
- Fläche für Bodenaustausch (siehe textliche Festsetzung Nr. 6)
- Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation
- Pflanzgebot Baum (Buche, Eiche, Kastanie)
- Pflanzerhaltung Baum
- Sichtfeld (siehe textliche Festsetzung Nr. 11)
- Grenze unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche Begünstigte: L 1: Entsorgungsbetriebe der Stadt Warendorf L 2: Stadtwerke Warendorf GmbH
- Grundwassermessstelle
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- geplante Stützwand
- vorhandener Mischwasserkanal
- H — vorhandene Wohngebäude
- N — vorhandene Nebengebäude
- vorhandener Baum außerhalb des Plangebietes
- Müllbehälter-Sammelstelle
- Flurstücksgrenze
- mögliche Grundstücksabgrenzung
- *203* — Flurstücksnummer

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH)

- SD, WD, FD 0°-45° PD 20-30° — Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach Dachneigung



Übersicht 1:5000

STADT WARENDORF

Bebauungsplan Nr. 2.70 / 1. Änderung
für das Gebiet
"Münsterweg / westlich Zurstraßenweg"
vom 14.08.2006, geändert durch Beschlussfassung am 07.12.2006 (mit Einarbeitung ergänzender Ratsbeschlüsse vom 14.06.2007)

DEZ. III/ SG 61 Bauordnung und Stadtplanung

Maßstab 1:500

Dezernatsleiter: *gez. Knaup*

Sachgebietsleiter: *gez. Stuke*

Entwurfsverfasser:
Wilfried H. Bitter, Architekt
Am Holzbach 13
Kirchstraße 12
48231 Warendorf
02581/1430 / FAX 633642
info@bitter-architektur.de
www.bitter-architektur.de

Gezeichnet:
Spitthöver und Jungemann GmbH
August- Wessing- Damm 18
48231 Warendorf