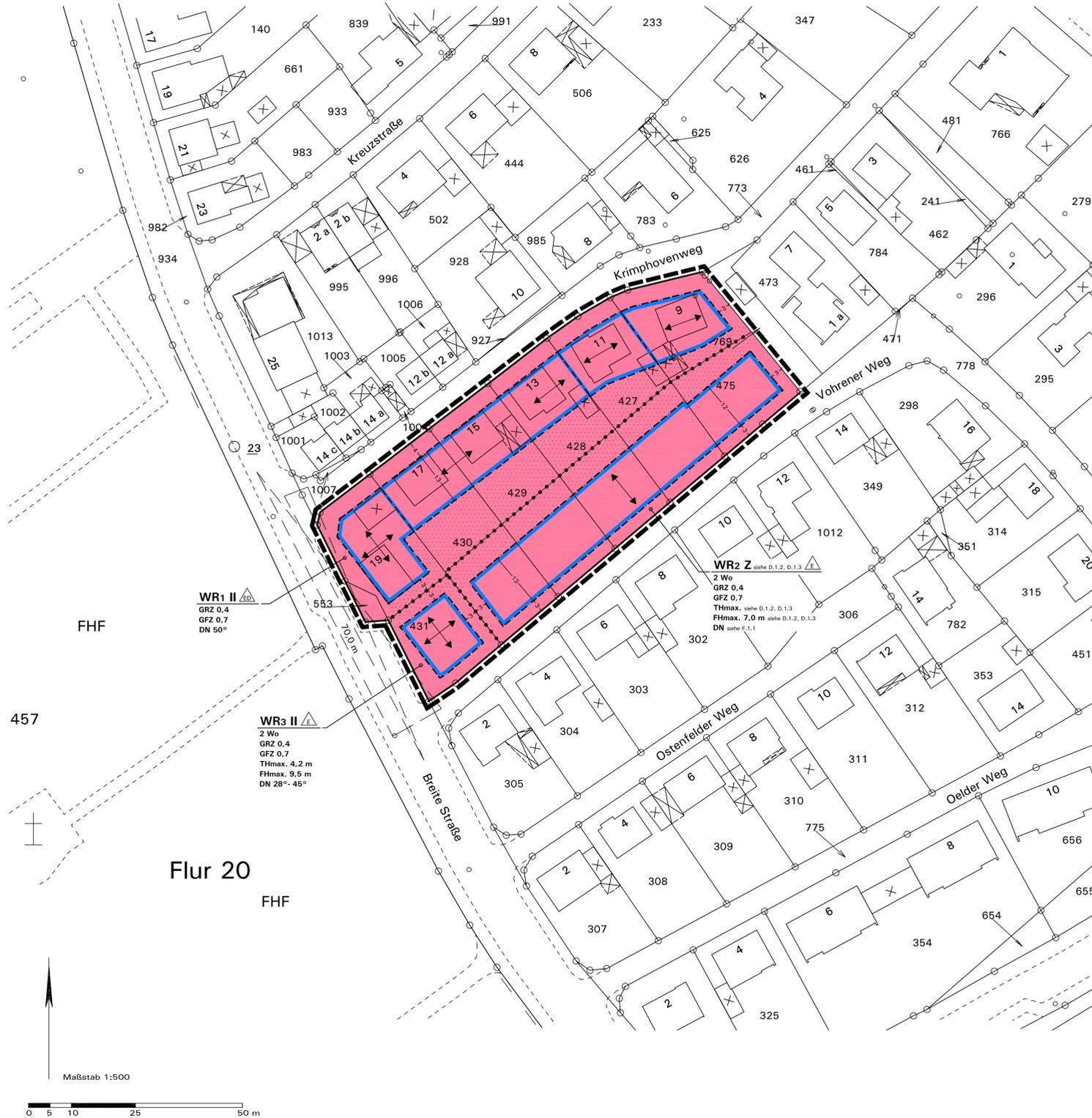


STADT WARENDORF: BEBAUUNGSPLAN NR. 2.20 "Zwischen Vohrener Weg, Breite Straße und Krimphovenweg"



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Öffentliche Auslegung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB	Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a(3) i.V.m. § 3(2) BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB
Der Rat der Stadt Warendorf hat gemäß § 2(1) BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Dieser Beschluss ist am 17.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis gemäß § 13a(3) BauGB.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.05.2011 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 13a(2) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 24.07.2011 bis 25.02.2011 öffentlich ausgelegt.	Nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am 06.05.2011 hat der Plan-Entwurf mit Begründung gemäß § 4a(3) i.V.m. § 3(2) BauGB vom 16.05.2011 bis 30.05.2011 öffentlich ausgelegt.	Der Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10(1) BauGB am 14.07.2011 mit seinen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 29.07.2011 ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB i.V.m. § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung und gemäß § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit erfolgter Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Warendorf, den 17.12.2010 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knaup Baudezernent	Warendorf, den 25.02.2011 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knaup Baudezernent	Warendorf, den 30.05.2011 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knaup Baudezernent	Warendorf, den 14.07.2011 gez. Walter Der Bürgermeister	Warendorf, den 29.07.2011 Der Bürgermeister im Auftrag gez. Knaup Baudezernent

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
 Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung
 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

E. Niederschlagswasserentsorgung (§9(4) BauGB i.V.m. § 51a LWG)

1. Einleitung von Niederschlagswasser
 1.1 Das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist benutztes Niederschlagswasser.

F. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86(1) Nr. 1 BauO NRW
 1.1 Dachgestaltung
 Dachneigung der Hauptbaukörper in den Teilflächen WR1 und WR3 des reinen Wohngebiets: siehe Eintrag in der Plankarte.
 Dachneigung der Hauptbaukörper in der Teilfläche WR2 des reinen Wohngebiets: Der gemäß textlicher Festsetzung D.1.2 eingeschossige Gebäudeteil darf nur mit Dachneigungen zwischen 0° und 45° errichtet werden. Der gemäß textlicher Festsetzung D.1.2 zweigeschossige Gebäudeteil (zwei Vollgeschosse) darf nur mit Dachneigungen zwischen 18° und 23° errichtet werden. Bei Anwendung der Ausnahmefestsetzung D.1.3 sind nur Dachneigungen zwischen 28° und 45° zulässig.
 Als Dachdeckung sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben sowie in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
 1.2 Gestalterische Einheit von Doppelhäusern: Bei Doppelhäusern sind Dachneigung, Art der Dachdeckung, Dachüberstände und Gebäudehöhe (Sockel- und Traufhöhe) der Doppelhäufigkeiten einheitlich auszuführen. Die Außenwände sind in Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. Gestaltung von Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 5 BauO NRW

2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur heckenartige Einfriedungen aus heimischen, standortgerechten Laubböhlern bis zu einer Höhe von 1,20 m über Gelände zulässig. Hinter diesen Hecken sind grundstückseitig zusätzlich andere Einfriedungen in maximal gleicher Höhe zulässig, deren Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

3. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwendungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend gehandelt werden.

G. Hinweise

- Bodenfunde:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).
- Altlasten:** Altlasten sind im Plangebiet bislang nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2(1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.
- Kampfmittel:** Einzelfunde sind nicht auszuschließen. Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Arnsberg ist zu benachrichtigen.

B. Festsetzungen und Planzeichen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- WR** Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO, Teilflächen WR1, WR2 und WR3
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,4
- GFZ 0,7** Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,7
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B. 2 Vollgeschosse
- Z** Zahl der Vollgeschosse, Definition gemäß textlicher Festsetzung D.1.2, D.1.3
- THmax. 4,2 m** Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) in Meter über Bezugspunkt, s. auch textliche Festsetzung D.1:
- zulässige Traufhöhe als Höchstmaß (= Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberfläche Dachhaut), z.B. 4,2 m
 - zulässige Firsthöhe als Höchstmaß (= Oberkante First), z.B. 9,5 m
- FHmax. 9,5 m** Hinweis: Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und GFZ (Geschossflächenzahl) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen, die Festsetzung der First- und Traufhöhe sowie der Dachneigung eingeschränkt wird.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
- Überbaubare Grundstückfläche (§ 23 BauNVO) = durch Baugrenzen umgrenzter Bereich
- Nicht überbaubare Grundstückfläche
- Flächen, auf denen der Bau von Stellplätzen, Carports und Garagen nicht zulässig ist (§ 12 i.V.m. § 23 BauNVO)
- Hauptfruchtstrich bzw. Gebäudelängsachse der Hauptbaukörper:
- nur traufständig zur Erschließungsstraße zulässig
 - nur trauf- und giebelständig zur Erschließungsstraße zulässig
 - nur giebelständig zur Erschließungsstraße zulässig. Bei Bebauung gemäß D.1.2 gilt dies ausschließlich für den Gebäudeteil mit zwei Vollgeschossen.
- 4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
- Straßenbegrenzungslinie
- 5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen**
- 2 Wo** Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, hier maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude (§ 9(1) Nr. 6 BauGB)
- Sichtfelder sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten (§ 9(1) Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße und unterschiedlicher Zahl von Wohnungen je Wohngebäude
- Maßangabe in Meter
- 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO)**
- Dachneigung der Hauptbaukörper, s. auch textliche Festsetzung F.1.1:
- nur geneigte Dächer mit 50° Dachneigung zulässig
 - nur geneigte Dächer mit 28° - 45° Dachneigung zulässig
 - nur textlich festgesetzte Dachneigung siehe F.1.1

C. Darstellungen der Kartengrundlage ohne Festsetzungscharakter

- 15 Vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- 429 Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurstücksnummern

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen

- 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) gilt: Oberkante der dem Baugrundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grenze des jeweiligen Baugrundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite. Bei Ausrundungen ist der mittlere Punkt festzulegen.
- 1.2 Zahl der Vollgeschosse und Traufhöhe in der Teilfläche WR2 des reinen Wohngebiets: Auf maximal 85 m² der überbaubaren Fläche je Baugrundstück sind zwei Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von maximal 5,8 m über dem Bezugspunkt gemäß D.1.1 zulässig, für den auf Grundlage der festgesetzten GRZ verbleibenden Teil der zulässigen Grundfläche je Baugrundstück ist nur ein Vollgeschoss mit einer Traufhöhe von maximal 4,2 m über dem Bezugspunkt gemäß D.1.1 zulässig.
- 1.3 Zahl der Vollgeschosse und Trauf- und Firsthöhe in der Teilfläche WR3 des reinen Wohngebiets, Ausnahmefestsetzung gemäß § 31(1) BauGB: Ausnahmeweise können zwei Vollgeschosse sowie eine Traufhöhe von höchstens 4,2 m und eine Firsthöhe von höchstens 9,5 m ggf. zugelassen werden. Bei der Anwendung dieser Ausnahmefestsetzung ist die textliche Festsetzung F.1.1 einzuhalten.
- 2. Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
- 2.1 Stellung baulicher Anlagen, Ausnahmefestsetzung gemäß § 31(1) BauGB innerhalb der Teilfläche WR2 des reinen Wohngebiets kann als Ausnahme ggf. eine traufständige Stellung des Hauptbaukörpers zum Vohrener Weg zugelassen werden.
- 3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14, 20, 23 BauNVO)**
- 3.1 Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.
- 3.2 Nebengebäude sind nur eingeschossig zulässig und müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.20 ersetzen mit dessen Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.11. Sollte sich der vorliegende Bebauungsplan Nr. 2.20 als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so leben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.11 wieder auf.

**STADT WARENDORF:
BEBAUUNGSPLAN NR. 2.20
„Zwischen Vohrener Weg,
Breite Straße und Krimphovenweg“**

Übersichtskarte: M 1:5.000

Maßstab: 1: 500 Planformat: 95 cm x 78 cm

Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/5509-29

Planungsstand: Satzungsbeschluss, Mai 2011
Gezeichnet: Pr
Bearbeitet: Sc