

Stand: Ursprünglicher Bebauungsplan Nr. 1.05 A-B



Stand: Bebauungsplan Nr. 1.20

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Reines Wohngebiet
siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

II Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß
 (II) Zahl der Vollgeschosse - zwingend
 0,4 Grundflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Baugrenze
 Baulinie
 überbaubare Fläche
 nur Hausgruppen zulässig

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
 hier: Fuß- und Radweg
 Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

2Wo Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 siehe textliche Festsetzung Nr. 3
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Nr. 1.20 gem. § 9 (7) BauGB
 Sichtfelder
 siehe textliche Festsetzung Nr. 5

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

Verkehrsgrün
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
 Bebauungsplanes Nr. 1.20
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 Vorhandene Gebäude - Wohngebäude -
 Vorhandene Gebäude - Nebengebäude -

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

FD Flachdach
 GH Gebäudehöhe, siehe textliche und gestalterische Festsetzung Nr. 2

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
 Im WR-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 3 Abs. 3 unter Nr. 1 - 2 ausnahmsweise
 zugelassenen Arten von Nutzungen - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur
 Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des
 Beherbergungswesens, Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des
 Gebietes dienende Anlage für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke -
 unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) Nr. 4 bzw. § 19 (4) BauNVO)
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt
 soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche bzw. die Gebäudehöhe eingeschränkt
 wird.

Höhe der baulichen Anlagen:
 Die Gebäudehöhe der I-geschossigen Baukörper beträgt 2,75m, die für den II-geschossigen
 Baukörper 5,50m. Als Bezugshöhe für die baulichen Anlagen gilt die Oberkante der dem
 jeweiligen Grundstück nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche. Bezugshöhe ist damit
 entweder die Oberkante des ausgebauten Gehweges oder die Oberkante der Fahrbahndecke,
 sofern kein Gehweg vorhanden ist.

3. Wohneinheiten
 Die Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäude wird hier auf maximal 2 Wohnungen je
 Wohngebäude beschränkt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

4. Stellplatzbedarf
 Unter Bezug auf § 51 BauO NRW und der Verwaltungsvorschrift der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO
 NRW wird festgesetzt, dass den nördlich angrenzenden Stellplatzanlagen 1 Stellplatz je Wohnung
 nachzuweisen ist.

5. Sichtfelder
 Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80 m
 bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstämmige Einzelbäume sind
 ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden (§ 9 (1) Nr. 10
 BauGB).

6. Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur westlich der Baulinienflucht in den
 Gartenbereichen zulässig.

Geschlossen gestaltete Carports und Garagen sind nur in den Bereichen zwischen vorderer
 Baulinienflucht und westlicher Baugrenzenflucht zulässig. Offen gestaltete Carports dürfen die
 Baulinienflucht zusätzlich um max. 4,00m nach Osten überschreiten.

Stellplätze sind bei den Grundstücken, die direkt an eine Erschließungsstraße angrenzen im
 Bereich zwischen der Straße und der Flucht der westlichen Baugrenze zulässig.

Eine Überschreitung der westlichen Baugrenzenflucht, in die Ruhebereiche der Gärten hinein, mit
 Stellplätzen, Carports oder Garagen ist unzulässig.

7. Vorgärten
 Vorgärten sind bis auf die Stellplätze, Carports, Garagen sowie Hauseingangsbereiche und deren
 Zuwegung gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

Gestalterische Festsetzungen

1. Fassadengestaltung
 Die Fassade des Erdgeschosses ist ausschließlich in rotem Klinker auszuführen. Andere
 Klinkerfarben, die nicht zum Spektrum der Farbe Rot zählen, sind unzulässig.
 Die Außenwandflächen des zweiten Geschosses sind in weißen Farbtönen zu verputzen.

2. Attika
 Die Geschosse sind mit einer 0,40m hohen aufgesetzten Attika zu versehen.

Hinweise

1. Überkragendes Geschoss
 Das zweite Geschoss sollte im Sinne der Einheitlichkeit der Siedlung
 - seitlich (nach Norden und Süden) rund 12cm über den Erdgeschoss-Baukörper bzw. dessen
 Mitte kragen.
 - Richtung Osten und Westen rund 12cm über den Erdgeschoss-Baukörper.

2. Attika
 Eine entsprechend der ursprünglichen Ausführung weiß gestaltete Attika wird empfohlen.

3. Artenschutz
 Hecken, lebende Zäune, Gebüsche u. a. Gehölze unterliegen dem Fäll- und Schnittverbot des §
 39 BNatSchG und dürfen lediglich vom 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres
 abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.
 Bäume in Gärten dagegen dürfen, wenn sich keine Lebensstätte wild lebender Tierarten darin
 befindet und keine anderen naturschutzrechtlichen Vorschriften (z. B. Baumenschutzsätzen)
 entgegenstehen, auch zwischen dem 01.03. und 30.09. ohne Genehmigung gefällt oder
 zurückgeschnitten werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt Warendorf hat in seiner Sitzung am 13.09.2012 gemäß § 2 i. V. m. § 13a
 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am
 21.09.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
 Warendorf, den 21.09.2012

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

gez. Gantfort
 Sachgebietsleiter

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 20.06.2013
 gem. § 3 Abs.2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit
 Begründung - öffentlich auszulegen.
 Warendorf, den 20.06.2013

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

gez. Gantfort
 Sachgebietsleiter

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit
 vom 08.07.2013 bis 09.08.2013 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen
 gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
 Warendorf, den 09.08.2013

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

gez. Gantfort
 Sachgebietsleiter

Der Rat der Stadt Warendorf hat am 20.12.2013 gem. § 10 BauGB diesen Bebauungsplan
 einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86
 Abs. 4 BauO NRW als Satzung beschlossen. Die Begründung hat am Verfahren und an der
 Beschlussfassung teilgenommen.
 Warendorf, den 20.12.2013

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

gez. Gantfort
 Sachgebietsleiter

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am
 23.12.2013 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf
 vom 16.09.2005 in der zur Zeit gültigen Fassung öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser
 Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 23.12.2013 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 NRW wurde
 verwiesen.
 Warendorf, den 06.01.2014

Der Bürgermeister
 Im Auftrag

gez. Gantfort
 Sachgebietsleiter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der
 zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO-) in der
 Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeicheneverordnung 1990 (PlanZV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
 (BGBl. I 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der
 Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994
 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

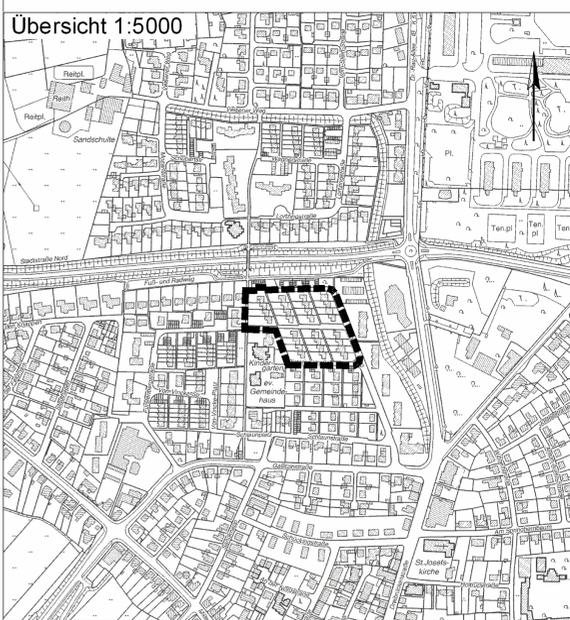
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der
 Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in
 der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S.
 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), in
 der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom
 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.



STADT WARENDORF
 WARENDORF
 DIE STADT
 Bebauungsplan 1.20
 für das Gebiet
 "Nördlich Pictoriusstraße"

Stand: 20.06.2013
 Gezeichnet:

DEZ. III/ 61 Bauordnung
 und Stadtplanung
 Maßstab 1:500
 Stadt Warendorf
 SG 61 Bauordnung und Stadtplanung
 Freckenhorster Straße 43
 48231 Warendorf

Baudezernent: gez. Pesch
 Sachgebietsleiter: gez. Gantfort