



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- WA1 Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für den Gemeinbedarf
- + Zweckbestimmung: Gesundheitlicher Zweck - Tagesklinik
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschossflächenzahl
- o offene Bauweise
- GH max max. Gebäudehöhe
- TH max max. Traufhöhe
- Baugrenze
- überbaubare Fläche
- nur Einzelhäuser zulässig
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 3.21
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Eigentümers des rückwärtigen Baugrundstückes sowie der Träger für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Fläche für Garagen, Carports und Stellplätze
- Ausschlussfläche für Nebenanlagen (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (ZEICHNERISCH)

- ZD nur Zeltdach zulässig
- 15° + 3° Dachneigung

NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

- Vorhandenes Gebäude
- Mögliche Grundstücksaufteilung
- Mögliche Gebäudeanordnung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung**
(gem. § 9(1) Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1(5) und (6) Nr. 1 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 (Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) und die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
(gem. § 9(1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V. m. § 16 (2) Nr. 4 bzw. § 19(4) BauNVO)
Höhe der baulichen Anlagen
Die Baukörperhöhe bzw. Gebäude- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmittlinie gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**
(gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude (Einzelhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen nur im Bereich der überbaubaren Fläche sowie in der gekennzeichneten Ga/St-Fläche zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind in der gekennzeichneten Ausschlussfläche unzulässig.

- 5. Sonstiges**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) und die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche sowie die Festsetzungen über die Gebäude- und Traufhöhe sowie Dachneigung eingeschränkt wird.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Bushaltestellen**
Aufgrund der den Baugrundstücken vorgelagerten Bushaltestellen kann es bei der Ein- und Ausfahrt zu Behinderungen kommen, wenn wartende Busse die Grundstückszufahrt kurzfristig blockieren.
- 2. Bauphase**
Die Bauphase ist mit den Busunternehmen abzustimmen, um Behinderungen des Busverkehrs zu vermeiden.
- 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 zurzeit 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. Versorgungs- und Entsorgungsleitungen**
Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsträgern abzustimmen.
- 6. Abfallbeseitigung**
Die Abfallbeseitigung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der zur Zeit gültigen Fassung.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (TEXTLICH) GEMÄSS § 86 BauO NRW i.V. m. § 9(4) BauGB

1. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
2. Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.
3. Einfriedigungen
Im Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Von-Ketteler-Straße Grundstückseinfriedigungen nur bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.



Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 26.09.2013 aufgestellt worden.
Der Beschluss ist am 24.01.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.
Warendorf, den 24.01.2014
Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs.2 BauGB laut Beschluss des Ratsausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 17.10.2013 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.
Warendorf, den 17.10.2013
Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegt.
Warendorf, den 03.03.2014
Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

Dieser Bebauungsplan einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 03.04.2014 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
Warendorf, den 03.04.2014
Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Walter
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 11.04.2014 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB Abs. 3 ab dem 11.04.2014 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Der Ort der Auslegung ist 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 11.04.2014
Der Bürgermeister im Auftrag
gez. Pesch
Baudezernent

Rechtsgrundlagen:
1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGW NW 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
2. §§ 1 - 4 und 8 - 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
5. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

WARENDORF
DIE STADT

STADT WARENDORF
Bebauungsplan Nr. 2.43

Für das Gebiet "Zwischen Von-Ketteler-Straße und Franziska-Craatz-Straße"

Stand 17.10.2013

DEZ. III/ SG 61 Bauordnung und Stadtplanung	Entwurfsverfasser: Engelbert Hagemeyer Bleichstraße 30a 48231 Warendorf
Maßstab 1:500	Sachgebietsleiter: gez. Gantfort
Dezernatsleiter: gez. Pesch	Graphische Bearbeitung: Spitthöver und Jungemann GmbH August-Wessing-Damm 18 48231 Warendorf