77/

Anlage 2

Warendorf

Bebauungsvorschriften

I. Art der baulichen Nutzung:

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist:

reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 Bau BVO

2. Die im § 3 Abs. 3 Bau NVO genannten Anlagen sind im Baugebiet allgemein zulässig.

II. Maß der baulichen Nutzung:

1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Legende).

2. Die Ausführung eines Kniestockes, ist soweit die Traufhöhe und die Geschoßzahl durch den Einbau von Wohnräumen nicht überschritten wird, zulässig.

III. Bauweise:

1. Als Bauweise ist die offene Bauweise festgesetzt.

IV. Überbaubare Grundstücksfläche:

1. Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den Festsetzungen im Lageplan (Legende).

2. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, insbesondere von Dachvorsprüngen, Balkonen, Veranden, Erkern, Terrassen, Kellerlichtschächten, Freitreppen vor die Baulinie in geringfügigem Ausmaß sind zugelassen.

V. Baugestaltung:

1. Für die Stellung, Firstrichtung und Dachform der Gebäude sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend.

2. Die Höhe der Bauten von Oberkante fertigem Gelände bis zur Traufe gemessen, darf bei 2-geschoss. Bebauung max. 6,00 m betragen.

3. Die Ausführung von Dachaufbauten ist nicht zulässig. Liegende Dachfenster bis 1,50 qm in der Ansichtsfläche sind zugelassen. Die Summe der Dachfenster dürfen jedoch in der Dachfläche 5 % der jeweiligen Dachhälfte nicht überschreiten.

4. Die Dachneigung für alle Gebäude darf 28° nicht unterschreiten und 34° nicht überschreiten.

5. Als Dacheindeckung sind engobierte Ziegel zu verwenden.

6. Die Nebengebäude und Garagen müssen in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen und sind mit diesem in einen guten baulichen Zusammenhang zu bringen.

7. Die Nebengebäude und Garagen müssen stets eingeschossig sein. Dachneigung und Bedachungsmaterial muß dem Hauptgebäude angepaßt sein.

8. Einzel- und Sammelgaragen sind stets mit Flachdächern auszubilden.

9. Die Garagen müssen von der Grundstücksgrenze zur Straße einen Abstand von mind. 5.00 m erhalten, damit eine ausreichend große PKW-Abstellfläche vor der Garage vorhanden ist.

10. Als Einfriedung der den öffentlichen Verkehrsflächen und Straßen zugewandten Grundstücksseiten sind gestattet:
Stützmauern und Einfassungen bis zu 0.50 m Höhe aus Naturstein oder Waschbeton mit Heckenhinterpflanzung oder einfachen Holzzäunen. Dabei darf die Gesamthöhe der Einfriedung daß Maß von 1.00 m nicht überschreiten.

11. Das grün schaffierte Sichtfeld, ist von jeder Bebauung, Bepflanzung und Nutzung freizuhalten, soweit eine Höhe von 0.80 m - gemessen von Fahrbahnoberkante der Bundesstraße - überschritten wird.