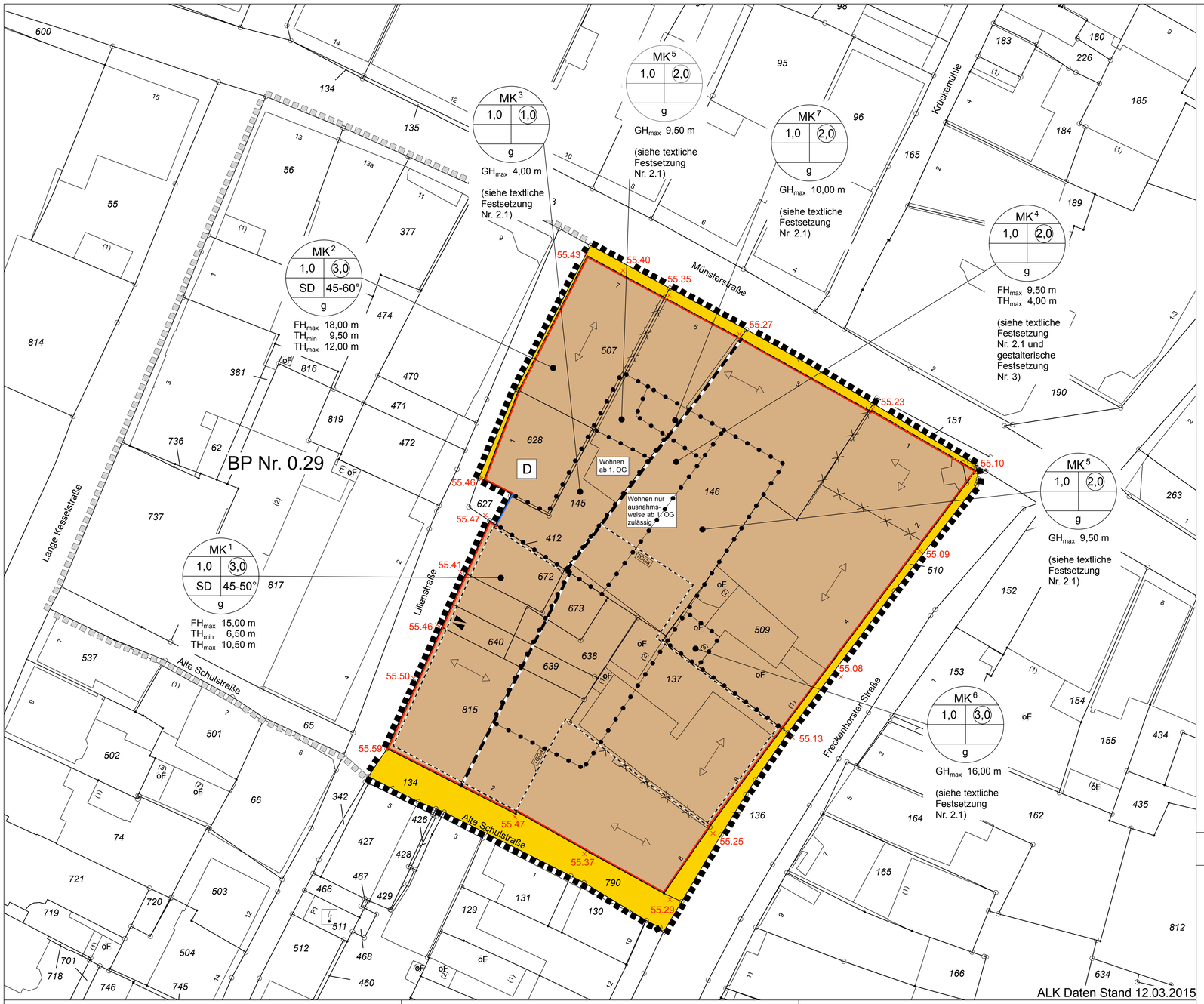


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MK 1 - MK 7 — Kerngebiet, mit Bezeichnung des räumlichen Teilbereichs

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

3,0 — Geschoßflächenzahl

1,0 — Grundflächenzahl

FH_{max} — maximale Firsthöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

TH_{min} TH_{max} — Traufhöhe - als Mindest- und Höchstmaß, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

GH_{max} — maximale Gebäudehöhe, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

×55.09 — Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baulinie - gleichzeitig Straßenbegrenzungslinie

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gesamtbebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung gem. § 16 (5) BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

TGGa — Gemeinschaftstiefgarage

Zu- und Ausfahrt gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB, s. textliche Festsetzung Nr. 3

Wohnen ab 1. OG / Wohnen nur ausnahmsweise ab 1. OG zulässig — Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche der Zulässigkeit von Wohnnutzung, siehe textliche Festsetzung Nr. 1.3

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Flurstücksgrenze

123 — Flurstücksnummer

1 — Gebäude mit Hausnummer

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

Hauptfirstrichtung

Abgrenzung unterschiedlich festgesetzter Hauptfirstrichtungen

45-60° — Dachneigung

SD — Satteldach

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Im Kerngebiet ist die gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten" in Anwendung von § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Im Kerngebiet ist die gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen) in Anwendung von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im Kerngebiet sind sonstige Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO in dem gekennzeichneten westlichen Planbereich entlang Lilienstraße zwischen Münsterstraße und Alte Schulstraße ab dem 1. OG zulässig.
Im östlichen gekennzeichneten Planbereich sind Wohnungen gem. § 7 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO nur ausnahmsweise ab 1. OG zulässig.

1.4 Die gem. § 7 (3) Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Wohnungen sind in Anwendung von § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Höhe der baulichen Anlagen

2.1 Für die Bereiche MK1 und MK2 gilt als unterer Höhenbezugspunkt für die einzuhaltenden Baukörperhöhen die dem Bauvorhaben nächst liegende eingetragene Höhe ü. NHN im angrenzenden Straßenraum. Grundlage ist das vom Vermessungsbüro Growe ermittelte Höhenaufmaß vom 22.10.2015.

Für die Bereiche MK3, MK4, MK5, MK6 und MK7 gilt als unterer Höhenbezugspunkt für die einzuhaltenden Baukörperhöhen die Höhe 55,35 m ü. NHN.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante der senkrecht aufgehenden Außenwand mit der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches.

Als Firsthöhe gilt der höchste Punkt der Außenhaut der abschließend fertiggestellten Dachkonstruktion.

Die maximale Gebäudehöhe darf nur für den rückwärtig zum Gebäude an der Münsterstraße 5 liegenden Bereich MK 5 überschritten werden, sofern der Gebäudeabschluss unterhalb der Traufhöhe des angrenzenden Gebäudes Münsterstraße 7 bleibt.

2.2 In den Bereichen MK3, MK4, MK5, MK6 und MK7 darf die maximale Baukörperhöhe auf höchstens 50 % der jeweiligen Dachfläche mit Lichtbändern und Lichtkuppeln um maximal 50 cm überschritten werden.

3. NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

3.1 Die eingetragene Lage der Tiefgaragen-Stellplatzfläche ist mit der Zufahrt verbindlich festgelegt.

3.2 Das Garagengeschoss wird auf die Geschossflächenzahl nicht angerechnet.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

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

1 FIRSTRICHTUNG
Es sind die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zulässig. Die Firstrichtung ist der längeren Mittelachse des Hauptbaukörpers gleichzusetzen.

2 DACHFORM
Für die Blockrandbebauung in den Bereichen MK1 und MK2 sind nur Satteldächer zulässig. Dachneigung 45-50° im Bereich MK1 und 45-60° im Bereich MK2.

3 TRAUFE
Im Bereich MK4 ist die Traufe mit einer maximalen Traufhöhe von 4,00 m auf der Grenze zwischen den Bereichen MK3 und MK4 als Übergang anzuordnen.

HINWEISE

1 GESTALTUNGSSATZUNG
Für den Planbereich besteht eine gesonderte Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW (Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes in dem historischen Stadtkern der Stadt Warendorf vom 20.12.2010).
Diese enthält Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zum Umgang mit den bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandflächen.

2 DENKMALSCHUTZ
Der mittelalterliche Stadtkern von Warendorf ist als Bodendenkmal gem. § 25 DSchG NRW zu werten. Alle Bodeneingriffe, die über bisherige Unterkellerungen etc. hinausgehen, müssen archäologisch begleitet bzw. vorab archäologisch untersucht werden. Die LWL – Archäologie und die untere Denkmalbehörde sind im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.
Gemäß § 9 DSchG NRW sind alle baulichen Maßnahmen, die in der engeren Umgebung von Baudenkmälern (hier Lilienstraße 1) errichtet oder verändert werden, erlaubnispflichtig. Die hierzu erforderliche denkmalrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Warendorf zu beantragen und wird im Benehmen mit der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur erteilt.

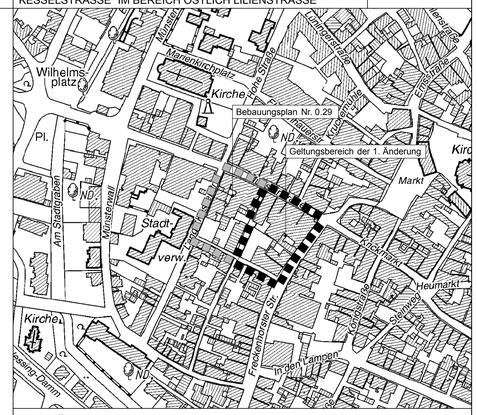
3 ERHALTUNGSSATZUNG
Für den Planbereich besteht eine gesonderte Erhaltungssatzung (Satzung zur Erhaltung baulicher Anlagen vom 08.02.1980). Gem. § 172 (1) BauGB bedürfen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.

STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR 0.29 – 1. ÄNDERUNG

FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN MÜNSTERSTRASSE, FRECKENHORSTER STRASSE, ALTE SCHULSTRASSE UND LANGE KESSELSTRASSE" IM BEREICH ÖSTLICH LILIENSTRASSE

FLURSTÜCKSKARTE
M 1: 500
ALK DATEN STAND 12.03.2015



PLANÜBERSICHT M 1 : 2.500

DATUM	23.05.2016,	geändert 10.11.2016, geändert 04.01.2017
PL GR	120 / 60	
BEARB.	FL/Bo	
M.	1 250	0 2,5 5 7,5 10 15 m

NORDEN

DEZERNATSLEITUNG | SACHGEBIETSLEITUNG | PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon +49 (0)2541 9439-0 • Fax 9388
info@wolterspartner.de

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Der Rat der Stadt hat am 19.12.2014 gem. § 2 i.V.m. § 13 a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Beschluss ist am 06.02.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Warendorf, den 09.02.2015

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Leitender Städtischer Baudirektor

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des Rates der Stadt hat am 09.06.2016 gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, den Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Warendorf, den 10.06.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Leitender Städtischer Baudirektor

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.07.2016 bis 04.08.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Warendorf, den 05.08.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Leitender Städtischer Baudirektor

Der Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.12.2016 bis 19.12.2016 einschließlich zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute Auslegung gem. § 4a Abs. 3 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Warendorf, den 20.12.2016

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Leitender Städtischer Baudirektor

Der Rat der Stadt hat am 16.02.2017 gem. § 10 des Baugesetzbuches 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 17.02.2017

gez. Linke
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 24.02.2017 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 in der Fassung der 4. Änderungssatzung vom 22.12.2014 mit Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht worden, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegt.
Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.
Warendorf, den 27.02.2017

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Pesch
Leitender Städtischer Baudirektor

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. IS. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. IS. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. IS. 1509).

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966).

Die in dem Bebauungsplan in Bezug genommenen außerstaatlichen Regelwerke (z.B. Satzungen) werden im Baudezernat der Stadt Warendorf, Freckenhorster Str. 43, 48231 Warendorf, während der Öffnungszeiten und zusätzlich außerhalb der Öffnungszeiten nach Terminabsprache zur Einsicht bereit gehalten.

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990.
Der Bebauungsplan ist erstellt auf der Liegenschaftskarte vom Kreis Warendorf, Vermessungs- und Katasteramt.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit den digitalen Planungsdaten - Bestand (hier DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplans - geometrisch eindeutig.
Geobasisdaten: Katasteramt Warendorf lfd. Nr. 59/2015