



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)

MI Mischgebiet
(siehe textl. Festsetzungen Nr. 1)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III Zahl der Vollgeschosse zwingend
0,6 Grundflächenzahl
1,8 Geschossflächenzahl
FH=69,60 m ü. NN max. Firsthöhe 69,60 m ü. NN

*** Abgrenzung des Maßes der Nutzung hier: Zahl der Vollgeschosse**
*** geändert laut Ratsbeschluss vom 08.05.2008**

BAUWEISE: BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 UND 23 BauNVO)

Baugrenze
 überbaubare Fläche
 geschlossene Bauweise

VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen
 Verkehrsflächen
P Zweckbestimmung:
 öffentliche Parkplätze

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUß ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrt
 Fläche zur Anlage von Stellplätzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 20 BauGB)

FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung Gas hier: Anlage mit Gasdruckregler und Messanlage

GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

erhaltenswerter Baumbestand
 anzupflanzende Bäume

UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESMISSIONSGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind:
 LPB: Lärmpegelbereich (siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) siehe textlicher Hinweis Nr. 5

NACHTRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

abzubrechendes Gebäude
 Bebauungsvorschlag
 Flurstücksgrenze
 Flurgrenze
1325 Flurstücksnummer
 Kennzeichnung des Bereiches für die die Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf vom 19.12.1996 zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt Anwendung findet
 Hauptversorgungsleitungen (unterirdisch)
 Art der Leitung: kv=Strom / W=Wasser / G=Gas
KD 54.11 Geländehöhe (Kanaldeckel)
 Bereich Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 Bereich zusätzlich einbezogenes Grundstück

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsschablone

Dachform:
 SD = Satteldach FD = Flachdach
Dachneigung:
 0-20° zulässig;
 Bei untergeordneten Gebäudeteilen kann von der Festsetzung der Dachneigung abgewichen werden.

- Vorgärten sind, soweit nicht durch die Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt der Stadt Warendorf vom 19.12.1996 bestimmt, bis auf die Flächen der Anlieferungsrampe, Stellplätze, Hauseingangsbereiche, Terrassen und Fußwege, gärtnerisch-versiegelungsfrei zu gestalten.
- Soweit nicht durch die folgenden Festsetzungen anders geregelt, ist bei der Ausführung des Bauvorhabens die Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf vom 19.12.1996 zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt zu beachten.
- Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,90 m zulässig.
- Für die Außenwände sind Verblendersteine in den Farbönen rot-blau-bunt oder sandstein zulässig, in Teilflächen auch Verputz.
- Für Fenster sind die Materialien Holz, Kunststoff oder Metall = Farbönen weiß oder grau zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO: „Zweckbestimmung Seniorenwohnanlage“
- Abweichend von der zwingenden Festsetzung der Vollgeschosse dürfen im Bereich der Emspromenade untergeordnete, vor die Gebäudeflucht vortretende Bauteile, eingeschossig ausgeführt werden.
- In dem mit III-IV gekennzeichneten Bereich ist das Gebäude mit zwingend drei Vollgeschossen und das weitere vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss i. S. des § 2 Abs. 5 BauONW zu errichten. Das Staffelgeschoss ist dabei gegenüber * den Außenwänden des 3. Geschosses um mindestens 1,5m zurückzusetzen. * geändert laut Ratsbeschluss vom 08.05.2008
- Passiver Schallschutz Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, sind in die in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen. Zusätzlich sind die dazugehörigen erforderlichen Schalldämmmaße R_{w, res} angegeben (gem. DIN 4109, Tabelle 8). Im Mischgebiet: * geändert laut Ratsbeschluss vom 08.05.2008

Einstufung Lärmpegelbereiche	Vorderseiten zur Badestraße (erforderliches R _{w, res})	EG u. OG	LPB III (35dB)

Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissions-schutzes bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schalldämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht (hier Süd-, Nord- u. Ostseiten). Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeige-pflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

TEXTLICHE HINWEISE

- Entwässerung Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf. Es ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gemäß § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.
- Löschwasserversorgung Der Grundschutz wird durch den Wasserversorger über bestehende Leitungen in der Badestraße und Emspromenade mit einer Leistung von 700 – 1000 l/min. bzw. 500 – 800 l/min. sichergestellt.
- Abfallbeseitigung Die Abfallentsorgung erfolgt nach der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf in der zur Zeit gültigen Fassung. * geändert laut Ratsbeschluss vom 08.05.2008
- Archäologie / Bodendenkmalpflege * Bei Baumaßnahmen (Erschließungsanlagen, Gebäuden u. a.) ist seitens der Bauausführenden zu beachten, dass dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe / Archäologie für Westfalen (Tel. 0251/2105-256) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Brüderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
- Altlasten Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und schädliche Bodenveränderungen (Flächennummer 50154) weist das Gelände des ehemaligen Gaswerkes zwischen Badestraße und Emspromenade als Altstandort aus. Durchgeführte Baumaßnahmen im Jahre 1981 führten zu einer Sanierung des durch phenolhaltige Rückstände aus der Gas-Teerzisterne verunreinigten Bereiches. Aufgrund der früheren Nutzung könnten bei Erdarbeiten noch nicht bekannte lokale Verunreinigungen festgestellt werden. Von daher wird der Altstandort kenntlich gemacht. Geplante Baumaßnahmen auf dem Gelände sind mit dem Ordnungsamt der Stadt Warendorf und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzustimmen.

STADT WARENDORF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 0.09 / 1. Änderung für den Bereich „Zwischen Badestraße und Emspromenade“

Vorhabenträger:
GFI
Grundstücks- und Wohnungsbaugesellschaft mbH
Wilhelmsplatz 8
48231 Warendorf

DEZ. III/ SG 61
Städtebau und Umwelt

Maßstab 1:500

Dezernatsleiter:

Gezeichnet:
Spithöver und Jungemann
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
 August-Wessing-Damm 18
 48231 Warendorf
Stand: 08.05.2008

Sachgebietsleiter:

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB ist gem. § 12 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 15.07.2002 eingeleitet worden.
 Der Einleitungsbeschluss ist am 26.07.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Warendorf, den 26.07.2002
 Der Bürgermeister im Auftrag
 gez. Meyer
 Leitender Städt. Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 19.10.2006 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich auszulegen.
 Warendorf, den 19.10.2006
 Der Bürgermeister im Auftrag
 gez. Meyer
 Leitender Städt. Baudirektor

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen öffentlich ausgelegt.
 Warendorf, den 05.04.2007
 Der Bürgermeister im Auftrag
 gez. Knaup
 Baudezernent

Dieser Vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 Abs. 4 BauONW. (Gestalterische Festsetzungen) ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 08.05.2008 als Satzungs beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und an der Beschlussfassung teilgenommen.
 Warendorf, den 08.05.2008
 gez. Walter
 Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab 06.06.2008 zu jedermanns Einsicht ausgelegt. Der Satzungsbeschluss des Rates vom 08.05.2008 sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 06.06.2008 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GONW wurde verwiesen.
 Warendorf, den 06.06.2008
 Der Bürgermeister im Auftrag
 gez. Knaup
 Baudezernent

Rechtsgrundlagen:
 1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666/SGW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 2. §§ 1 - 4 und 8 – 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
 4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256), in der zur Zeit gültigen Fassung.
 5. Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 6. Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf vom 19.12.1996 zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt.