

STADT WARENDORF:

vorhabenbezogener Bebauungsplan zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) für das Gebiet „Zwischen Münsterstrasse, Wilhelmstrasse, August-Wessing-Damm und Blumenstrasse“ im Bereich Bernhardstrasse/Barentiner Strasse/August-Wessing-Damm „Küchenstudio August-Wessing-Damm“



Aufstellungsbeschluss gemäß § 2(1) BauGB	Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 13 BauGB	Satzungsbeschluss gemäß § 10(1) BauGB	Bekanntmachung gemäß § 10(3) BauGB	Planunterlage
Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12(2) BauGB i.V.m. § 2 (1) BauGB ist am 06.04.2006 vom Rat der Stadt Warendorf beschlossen worden. Dieser Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2(1) BauGB am 07.04.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Warendorf, den 07.04.2006 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Meyer Ltd. Städt. Baudirektor	Mit Beschlussfassung vom 06.04.2006 hat der Rat der Stadt Warendorf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Entwurf zur Beteiligung gem. § 13 BauGB bestimmt. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit wurde gem. § 13 BauGB wie folgt durchgeführt: - Gelegenheit zur Stellungnahme in der Zeit vom 10.04.2006 bis 21.04.2006 Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.04.2006 gem. § 13(2) Nr. 3 BauGB beteiligt. Warendorf, den 07.04.2006 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Meyer Ltd. Städt. Baudirektor	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Warendorf gemäß § 10(1) BauGB am 21.06.2006 mit seinen planungs- und baurechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Warendorf, den 21.06.2006 gez. Walter Bürgermeister	Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung gemäß § 10(1) BauGB ist am 07.07.2006 im Amtsblatt der Stadt Warendorf ortsüblich gemäß § 10(3) BauGB mit Hinweis darauf bekanntgemacht worden, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und gem. § 10(4) BauGB mit einer zusammenfassenden Erklärung während der Dienststunden in der Verwaltung zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten wird. Mit der erfolgten Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Warendorf, den 07.07.2006 Der Bürgermeister Im Auftrag gez. Meyer Ltd. Städt. Baudirektor	Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der PlanzV 90 vom 18.12.1990. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich: (bzgl. Bebauung) (bzgl. Flurstücksnachweis) Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist - i.V. mit dem digitalen Planungsdatenbestand (hier: DXF-Datei) als Bestandteil dieses Bebauungsplanes - geometrisch eindeutig. Senden, den Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Trippler

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs- und baurechtlichen Festsetzungen:
Baugesetzbuch (BauGB): i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), m.W.v. 01.07.2005, hier insbesondere: Regelungen gemäß § 12(3) BauGB „Vorhaben- und Erschließungsplan“
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeicherverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);
Landesbauordnung (BauO NRW): i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW S.259)
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der z.Zt. geltenden Fassung.

B. Planzeichenerklärung

	1. Art der baulichen Nutzung, als vorhabenbezogene Sonderregelung (§ 9(1) Nr. 1, § 12(3) BauGB) Vorhaben mit Zuweisung der Baugebietskategorie eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO: Küchenstudio sowie Wohn- und Bürogebäude (siehe textl. Festsetzung Nr. D.1.1)
GRZ 0,6	2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1, § 12(3) BauGB) Grundflächenzahl GRZ, als vorhabenbezogene Sonderregelung (§ 12(3) BauGB, § 19 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,6 (siehe textl. Festsetzung Nr. D.2.1)
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO), Höchstmaß, hier: 0,8
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 16 i.V.m. § 20 BauNVO), Höchstmaß, z.B.: 2 Vollgeschosse
GHmax. 5,0 m	Höhe baulicher Anlagen in Metern über Bezugspunkt (§ 16 i.V.m. § 18 BauNVO): - maximal zulässige Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude), hier: 5,0 m (siehe textl. Festsetzung Nr. D.2.2)
a	3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB) Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO) (siehe textl. Festsetzung Nr. D.3.1) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) (siehe textl. Festsetzung Nr. D.3.2) - durch Baugrenzen umgrenzter Bereich - nicht überbaubare Grundstücksflächen
	4. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie
	5. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9(7) BauGB)
	Maßangaben in Meter
	6. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB) Dachform und -neigung der Hauptbaukörper gemäß Eintrag in der Plankarte, hier: Sattel-, Walm- und Mansarddach zulässig, Dachneigung mindestens 30° (siehe textl. Festsetzung Nr. E.1.1)

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

	vorhandene Grundstücks- und Straßenparzellen mit Flurstücksnummern
	vorhandene Gebäude
	zu beseitigende Bauteile
	geplante Gebäude
	geplante Stellplätze und befestigte Gebäudevorbereiche
	Sichtfeld

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 12(3) i.V.m. § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung, als vorhabenbezogene Sonderregelung (§ 9(1) Nr. 1, § 12(3) BauGB)

1.1 Das Vorhaben „Küchenstudio, Wohn- und Bürogebäude - WA -“ umfasst nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen. Zugewiesen wird die Baugebietskategorie eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 BauNVO. Im Plangebiet sind im Einzelnen zulässig:

- Ein Küchenstudio mit
 - Räumen für Ausstellung, Beratung und Kochpräsentation sowie für den saisonalen Verkauf von Gemüse und Obst
 - Büroräumen
 - Lagerräumen
- Wohn- und Bürogebäude

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze etc. wird bis zu einer GRZ-Gesamtsumme von 0,8 zugelassen.

2.2 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) ist die Oberkante der Fahrbahn der Bernhardstraße senkrecht gegenüber der Mitte der straßenzugewandten Seite des der Straße nächstgelegenen Gebäudes.

2.3 Die Sockelhöhe (= OK Fertigfußboden Erdgeschoss) darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt gemäß textlicher Festsetzung Nr. D.2.2 liegen. Gemäß § 31(1) BauGB können im gesamten Plangebiet bei Um-/ Anbauten im überplanten Altbestand **Ausnahmen von der festgesetzten Sockelhöhe** entsprechend der vorhandenen Höhen zugelassen werden, soweit die festgesetzte Sockelhöhe bereits im Altbestand überschritten ist.

Hinweis Definition Altbestand: Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Plangebiet vorhandener Gebäudebestand.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22(4) BauGB): Es gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass eine Gebäudelänge von 50 m durch Vordächer um max. 1,5 m überschritten werden darf.

3.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 23(5) i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO):
 a) Nebenanlagen, einschließlich Lagerflächen und Garagen, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 b) Stellplätze, Zufahrten und Fußwege sowie Einfriedungen sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

E. Vorhabenbezogen: Vorschriften zur Baugestaltung in Anlehnung an § 86 BauO i.V.m. § 9(4) BauGB

1. Dachgestaltung

1.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper: s. Eintrag in der Plankarte. Innerhalb der Flächen mit Festsetzungen bezüglich der Dachform und -neigung dürfen eingeschossige Anbauten, die insgesamt eine Grundfläche von weniger als 50 % des Hauptbaukörpers umfassen, mit Flachdach ausgeführt werden.

1.2 Als Dacheindeckung sind für geeignete Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in roten bis braunen Farben oder in den Farben von anthrazit bis schwarz (Abgrenzung zu grau; gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau) zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen sind auch andere Materialien und Farben zulässig.

2. Werbeanlagen und Hinweisschilder

2.1 Werbeanlagen und Hinweisschilder sind oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses nicht zulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur max. 0,50 m hohe, heckenartige Einfriedungen aus standortheimischen Laubgehölzen zulässig.

3.2 Einfriedungen zwischen den Grundstücken und an rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als Spriegelzaun, Maschendrahtzaun oder Heckenpflanzung gemäß textlicher Festsetzung Nr. E.3.1 bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

3.3 Mauern als Einfriedungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie die unter textlicher Festsetzung Nr. E.3.1 und E.3.2 festgesetzten Höhen einhalten.

4. Antennen

4.1 Auf jedem Wohngebäude darf nur eine Dachantenne für Funk und Fernsehen installiert werden, Mehrfamilienhäuser sind mit einer Gemeinschaftsantennenanlage auszustatten.

F. Sonstige Hinweise

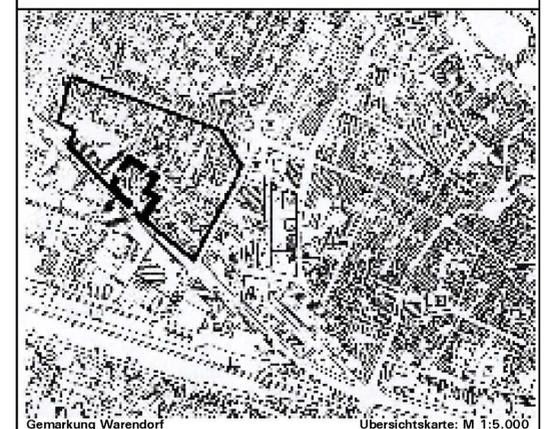
1. Bodendenkmale: Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Stadt oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Amt für Bodendenkmalpflege Münster, Tel. 0251/ 2105-252, unverzüglich anzuzeigen (§§15, 16 Denkmalschutzgesetz).

2. Altlasten: Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) für das Gebiet „Zwischen Münsterstrasse, Wilhelmstrasse, August-Wessing-Damm und Blumenstrasse“ im Bereich Bernhardstraße/ Barentiner Straße/ August-Wessing-Damm „Küchenstudio August-Wessing-Damm“ gilt als Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12(1) BauGB. Er basiert auf der Projektplanung des Architekturbüros Spiekermann, Beelen. Der Geltungsbereich umfasst in Flur 12 die Flurstücke Nr. 795, 892, 895 und 894 tlw. des Vorhabenträgers Gerd Meimann.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) für das Gebiet „Zwischen Münsterstrasse, Wilhelmstrasse, August-Wessing-Damm und Blumenstrasse“ im Bereich Bernhardstraße/ Barentiner Straße/ August-Wessing-Damm „Küchenstudio August-Wessing-Damm“ überlagern im Plangebiet mit Inkrafttreten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) für das Gebiet „Zwischen Münsterstrasse, Wilhelmstrasse, August-Wessing-Damm und Blumenstrasse“. Sollte sich der vorhabenbezogene Bebauungsplan zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) für das Gebiet „Zwischen Münsterstrasse, Wilhelmstrasse, August-Wessing-Damm und Blumenstrasse“ im Bereich Bernhardstraße/ Barentiner Straße/ August-Wessing-Damm „Küchenstudio August-Wessing-Damm“ als unwirksam erweisen bzw. für nichtig erklärt werden, so sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.10 (ehem. Nr. 9a) für das Gebiet „Zwischen Münsterstrasse, Wilhelmstrasse, August-Wessing-Damm und Blumenstrasse“ für den jeweiligen Teil des Plangebiets wieder aufleben und erneut Gültigkeit erlangen.

STADT WARENDORF:
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2.10 (EHM. NR. 9a) FÜR DAS GEBIET „ZWISCHEN MÜNSTERSTRASSE, WILHELMSTRASSE, AUGUST-WESSING-DAMM UND BLUMENSTRASSE“ IM BEREICH BERNHARDSTRASSE/ BARENTINER STRASSE/ AUGUST-WESSING-DAMM „KÜCHENSTUDIO AUGUST-WESSING-DAMM“



Gemarkung Warendorf		Übersichtskarte: M 1:5.000	
0 25 50 m		Maßstab: 1:500 Planformat: 100 cm x 54 cm	
Planbearbeitung: Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung - R. Nagelmann und D. Tischmann - Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück Telefon 05242/5509-0, Fax 05242/550929		Bebauungsplan vom 14.03.2006 Bearb.: Sc Gez.: Pr	