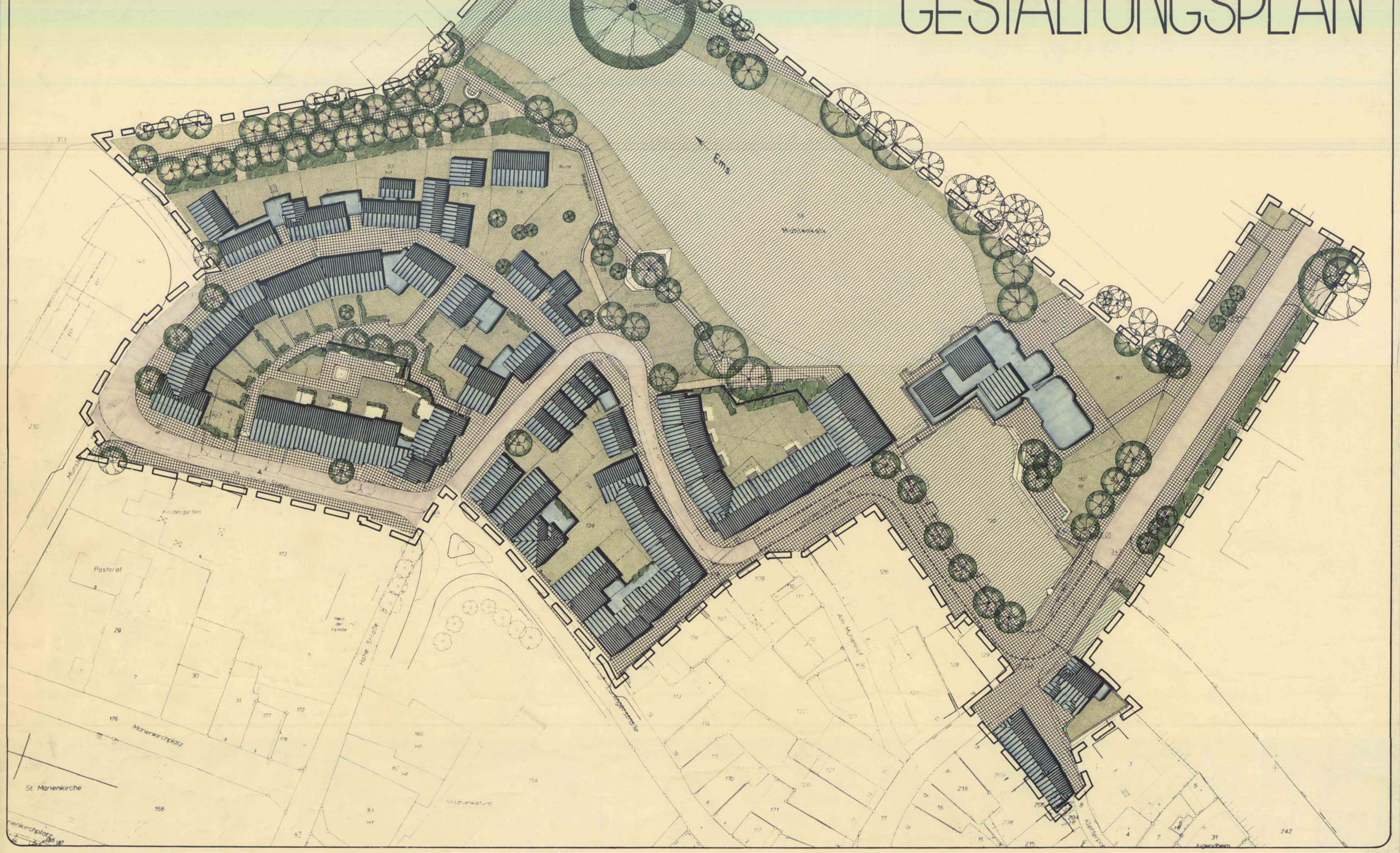
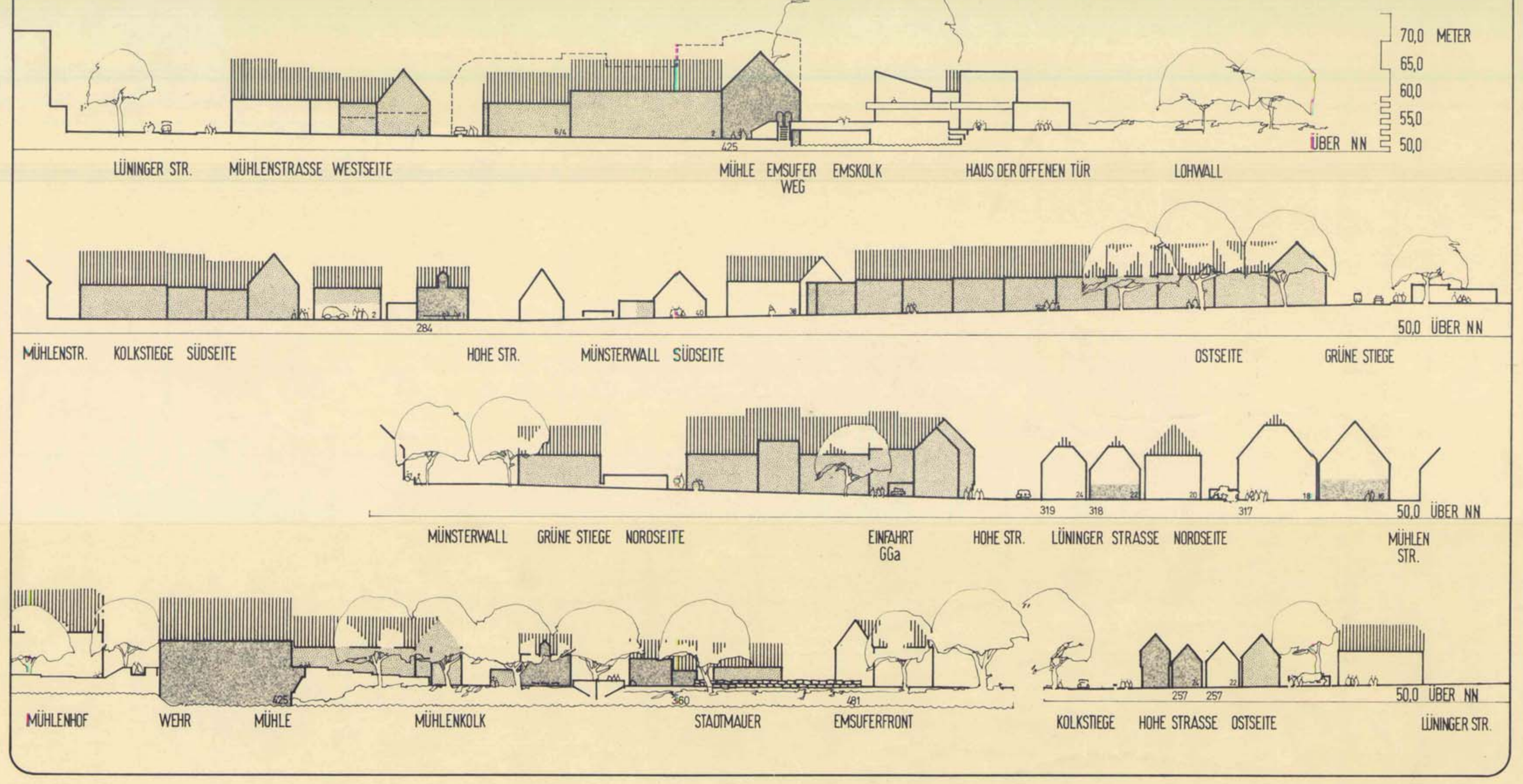
GESTALTUNGSPLAN



STRASSENWÄNDE



fälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege in Münster spätestens 4 Wochen vor Baubeginn Art und Umfang der geplanten Baumaßnahme schriftlich mitzuteilen. Soweit bekannt, ist eine Beschreibung des Baubestandes im Hinblick auf die im Erdreich befindlichen Bauteile, bzw. jüngeren Eingrabungen zu übersenden.

Die teilweise Überschreitung der Abstandsflächen ist aufgrund der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses für diesen Bereich unumgänglich. Die erforderliche Satzung zur Unterschreitung der Abstandsflächen und Bauwiche gemäß §103 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen wird aufgestellt.

ZEICHENERLÄUTERUNG ZU DEN STRASSENWÄNDEN

- unveränderte Substanz
- Abbruch
- Neuplanung
- Wiederherstellung maßstabgerechter Fassadenproportion unter Verwendung adäquater Materialien

ZEICHENERLÄUTERUNG ZUM GESTALTUNGSPLAN

- Traufe / First / Traufe
- Flachdach
- Sichtschutzanlage – gebaut oder gepflanzt –
- Mauer
- Treppe
- Grünfläche
- zu erhaltender Baum
- anzupflanzender Baum
- Hecke, Strauchgruppe
- Sitzplatz
- Spielplatz
- abgesenkter Bordstein (Überfahrt)
- Verkehrsflächenbegrenzung
- Pflaster- oder Plattenfläche
- Kiesfläche
- Wasserfläche

ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

gemäß §103 BauO NW in Verbindung mit §9 (4) BBauG

Der Planbereich des Gestaltungsplanes ist identisch mit dem Bebauungsplanbereich Nr. 49.

Der Gestaltungsplan liegt, mit Ausnahme des unbebauten Teilstückes der Straße Zwischen den Emsbrücken, im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt vom 9.1.81.

Der Straßenraum der Mühlenstraße von der Gasse Am Mühlenhof bis zur Emsbrücke sowie die Teilbereiche der Emsstraße und des Kletterpohls liegen im Geltungsbereich besonderer Anforderungen.

Gemäß §1 (2), letzter Satz, der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt vom 9. Januar 1981 werden in Abweichung und Ergänzung der genannten Satzung hier folgende Gestaltungsmerkmale festgesetzt. Die entsprechenden Paragraphen sind jeweils vor der Ergänzung angeführt.

DACHGESTALTUNG — zu §8 wird ergänzt bzw. geändert :

Abs. 1 Kniestöcke sind zur Höhendifferenzierung von Traufe und First gegenüber der Nachbarbebauung zulässig. Untergeordnete Dachteile können flach eingedeckt werden, auch wenn sie von der Straße einsehbar sind.

Abs. 8 In den zusammenhängenden Neubaubereichen sind Gemeinschaftsantennen zu installieren.

GESTALTUNG DER FASSADEN — zu §9 wird ergänzt bzw. geändert :

Abs. 2 In den Blockbereichen B und C ist es ausnahmsweise zulässig, daß die Flächensumme der Fassadenöffnungen 60 % der Fassadengesamtfläche betragen dürfen und Fassadenöffnungen an den Gebäudeecken zulässig sind.

Abs. 4 Bei Neubauten sind nicht durchlaufende Loggien und Balkone zulässig.

Abs. 6 Die schematisch dargestellten Wandabwicklungen der Straßenfronten beinhalten eine Festlegung der gestalterischen Zielvorstellung unter Einbeziehung des erhaltenswerten Bestandes. Die Proportionen sind einzuhalten.

Abs. 7 Garagenzufahrten und Tore mit mehr als 1,50 m Breite sind als zwei- oder mehrflüglige Holztore auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 1 und 3 BBauG

Nr. 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a Im WA-Gebiet wird festgelegt, daß – mit Ausnahme der Betriebe des Beherbergungsgewerbes – alle Ausnahmen gemäß §4 (3) in Anwendung von §1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes sind.

b 1 Im MK-Gebiet ist die zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – gemäß §7 (2) 2. in Anwendung von §1 (5) in Verbindung mit §1 (9) der BauNVO nicht zulässig.

b 2 Im MK-Gebiet ist die zulässige Nutzung – Tankstelle – gemäß §7 (2) 5. in Anwendung von §1 (5) BauNVO nicht zulässig.

b 3 Gemäß §7 (2) 7. BauNVO wird festgelegt, daß im MK-Gebiet Wohnungen im Erdgeschoß und in den darüber liegenden Geschossen allgemein zulässig sind.

b 4 Im MK-Gebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Tankstelle – gemäß §7 (3) 1. in Anwendung von §1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

c 1 Ein Teilbereich des MK-Gebietes wird gemäß §1 (4) 1. BauNVO in ein Gebiet gegliedert, in dem die Wohnnutzung gleichrangig mit den übrigen Kerngebietsnutzungen ist. Der Teilbereich wird als MKw-Gebiet ausgewiesen.

c 2 Im MKw-Gebiet ist die zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – gemäß §7 (2) 2. in Anwendung von §1 (5) in Verbindung mit §1 (9) BauNVO nicht zulässig.

c 3 Im MKw-Gebiet ist die zulässige Nutzung – Tankstellen – gemäß §7 (2) 5. in Anwendung von §1 (5) BauNVO nicht zulässig.

c 4 Im MKw-Gebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Tankstellen – gemäß §7 (3) 1. in Anwendung von §1 (6) 1. BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

c 5 Im MKw-Gebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung – Wohnungen – gemäß §7 (3) 2. in Anwendung von §1 (6) 2. BauNVO allgemein zulässig.

c 6 Für das MKw-Gebiet wird gemäß §7 (4) 2. BauNVO in Verbindung mit §9 (3) BBauG festgelegt, daß der Anteil der Wohnungsnutzung mindestens 50% der objektbezogenen Gesamtgeschoßfläche betragen muß. Das Mühlengebäude auf dem Flurstück 64 wird von dieser Festsetzung ausgenommen.

d Die festgelegten Maße der baulichen Nutzung liegen teilweise über den Werten der Tabelle des §17 (1) der BauNVO. Die geringfügigen Erhöhungen werden aus städtebaulichen Gründen erforderlich und dienen der Erhaltung der vorhandenen Baustruktur im Sinne des §17 (9) und (10) der BauNVO.

Nr. 2 BAUWEISE

a Falls erforderlich, darf gemäß §23 (2) und (3) BauNVO die Baulinie bis zu 25 cm unterschritten und die Baugrenze bis zu 50 cm überschritten werden. Größere Abweichungen sind nur bis zu einer Länge von einem Meter ausnahmsweise zulässig.

b Auf der Grundlage des §14 (1) BauNVO dürfen die nicht überbaubaren Flächen keine Arbeits- oder Lagerflächennutzung erhalten.

Nr. 4 ÷ 22 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

a Nebenanlagen sind ohne Verbindung mit dem Hauptbaukörper und außerhalb der überbaubaren Flächen gemäß §14 (1) und (2) sowie §23 (5) BauNVO nicht zulässig.

b Lage und Zufahrt der Stellplatzflächen sind verbindlich dargestellt. Weitere Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dargestellten Stellplatzflächen gemäß §23 (5) BauNVO nicht zulässig.

c 1 Die Flächen der Gemeinschaftsgaragen werden gemäß §21 a (3) und (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grund- und Geschoßflächenzahl nicht angerechnet.

c 2 Garagen- und Stellplatzflächen sind oberhalb des Erdgeschosses nicht zulässig.

Nr. 9 BESONDERE NUTZUNGSZWECKE

Die als Terrassen festgelegten Flächen sind als begehbare Garagenabdeckungen auszubilden. Sie sind von den Anliegern gärtnerisch zu gestalten.

Nr. 11 VERKEHRSFLÄCHEN

a In der Emsstraße, dem Kletterpohl und dem Münsterwall bis zur Bleichstraße sind die Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich" festgelegt. Motorisierter Verkehr darf die Flächen nur – soweit erforderlich – als Anlieger-, Andienungs- und Notverkehr befahren.

~~a Auf der Mühlenstraße zwischen Emsbrücke und Kolkstiege ist das Parken von Fahrzeugen nicht zugelassen.~~

b Die Aufteilung der Verkehrsfläche in unterschiedliche Nutzungsbereiche kann im Einvernehmen mit dem Baulastträger ohne Bebauungsplanänderung anders festgelegt werden. Das Verkehrssystem darf hierdurch nicht beeinträchtigt werden.

Nr. 21 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

a Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen sind zusammen mit der angrenzenden öffentlichen Fläche einheitlich auszubilden.

b Das Mühlengebäude auf dem Flurstück 64 ist so umzubauen, daß der Promenadenweg um die Altstadt auf der Höhe der Fußgängerbrücke zum HOT längs der Ems durch das Gebäude geführt wird. Die Durchgangsfläche wird auf dieser Ebene (ca. 54,5 m über NN) uneingeschränkt mit Gehrechten für die Allgemeinheit belastet.

Nr. 24 SCHUTZFLÄCHEN UND -ANLAGEN

Zum Schutz der überbauten Flächen vor Verkehrsimmissionen sind längs der Kennzeichnung an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen der Schallschutzklasse II einzubauen, die den Lärmpegel in den Aufenthaltsräumen um 30 – 34 dB vermindern.

Nr. 25 PFLANZFLÄCHEN

a Die vorhandenen Bäume sind zu pflegen und – wo erforderlich – neu anzupflanzen.

b Die anzupflanzenden Bäume sind mit ihrem Standort im Planteil festgelegt, aus technischen Gründen sind geringfügige Abweichungen zulässig. Die Baumart ist dem Bestand anzupassen.

c Die Pflanzgebotsflächen müssen mit dichten Hecken oder geschlossenen Strauchgruppen – soweit sie nicht vorhanden sind – bepflanzt werden.

Nr. 26 MASSNAHMEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

Längs der Ems, zwischen der Emsbrücke und der Fußgängerbrücke am HOT sowie westlich des Mühlengebäudes, wird die Verkehrsfläche durch eine geringfügige Überkragung der Ems auf das dargestellte Maß verbreitert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 2 BBauG

Die dargestellten Höhenlagen sind ca.-Werte über NN, die die Bezugsebenen auf 50 cm genau festlegen. Die Werte wurden der Verkehrsplanungsgrundlage entnommen.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

§§ 4 und 28 Abs. 1a der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV. NW. S. 594/SGV. NW. 2023)

§§ 1, 2, 2a, 8 – 12 und 30 BBauG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

§ 4 der ersten Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 29.11.1960 (GV. NW. 1960, S. 433/SGV. 231) geändert durch die 3. VO. zur Änderung der 1. VO zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 (GV. NW. S. 299) zuletzt geändert am 25.09.79 (GV. NW. S. 648)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1238) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763)

§ 103 Abs. 1 der Landesbauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV. NW. S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.5.1982 (GV. NW. S. 248)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Die geometrische Richtigkeit der eingetragenen Eigentumsgrenzen (Stand:) und die geometrisch eindeutige Eintragung der Planung wird bescheinigt.

Warendorf, den .... [Unterschrift] Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan im Sinne des §30 BBauG ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 7.7.1976 aufgestellt worden. Der Beschluß ist am 30.1.1978 öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den ...... Der Stadtdirektor i.V. Technischer Beigeordneter [Unterschrift]

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß §2 a (6) des BBauG laut Beschluß des Rates der Stadt vom 25.11.1981 auszulegen.

Warendorf, den 25.11.1981 [Unterschriften: Karl Kroß]
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß §2 a (6) BBauG in der Zeit vom 14.1.1982 bis 15.2.1982 öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 15.2.1982 Der Stadtdirektor i.V. Technischer Beigeordneter [Unterschrift]

Dieser Bebauungsplanentwurf ist gemäß §10 des BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt vom 24.3.1982 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat beim Verfahren und der Beschlußfassung vorgelegen.

Warendorf, den 24.3.1982 [Unterschriften]
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §11 des BBauG mit Verfügung vom 23.11.1982 genehmigt worden.

Münster, den 23.11.1982 Der Regierungspräsident 35.2.1-5205 Im Auftrag [Unterschrift] Oberregierungsbaurat

Dieser genehmigte Bebauungsplan ist gemäß §12 des BBauG ab 10.12.1982 öffentlich ausgelegt.
Seine Genehmigung, ~~Beitrittsbeschluß des Rates vom~~ .... sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 8./9.12.1982 gemäß der Hauptsatzung vom 19.12.1975 ~~öffentlich bekanntgemacht worden~~, in der Fassung der Änderungssatzung v. 26.11.1981. Auf die §§ 44 c und 155 a BBauG und §4 (6) GO NW wurde verwiesen.

Warendorf, den 10.12.1982 Der Stadtdirektor i.V. Technischer Beigeordneter [Unterschrift]

Diese Gestaltungssatzung wurde durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 24.3.1982 gemäß §103 Landesbauordnung NRW beschlossen.

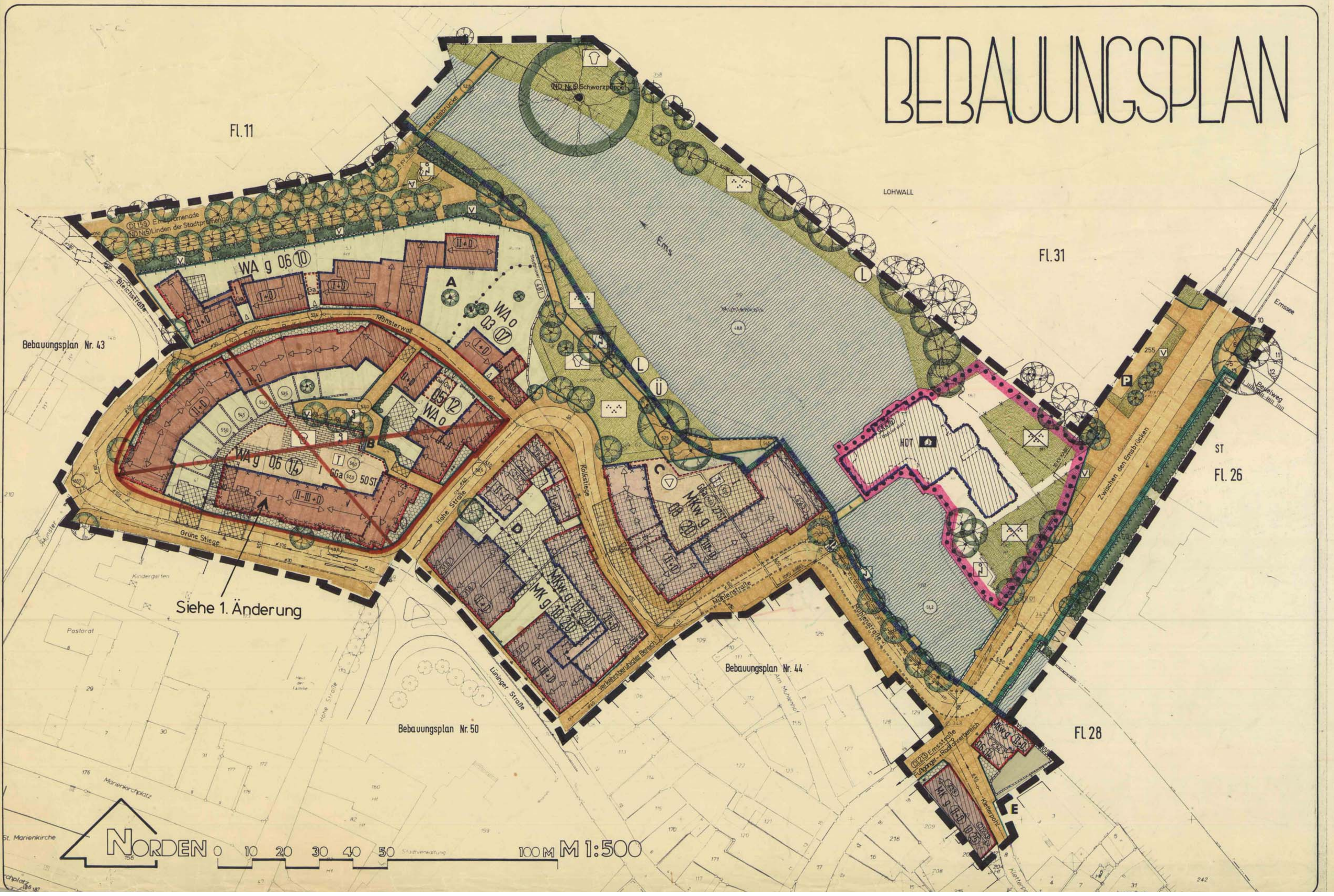
Warendorf, den 24.3.1982 [Unterschriften]
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen gemäß §103 in Verbindung mit §77 Landesbauordnung NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970, (GV. NW. S. 96, SGV. NW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV. NW. S. 122) werden hiermit genehmigt.

Warendorf, den .... Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde im Auftrag

....

BEBAUUNGSPLAN



FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 1 BBauG

Nr. 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- MK — Kerngebiet gemäß §7 BauNVO
- MKw — Kerngebiet mit überwiegender Wohnnutzung gemäß §7 in Verbindung mit §1 BauNVO
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO — siehe textliche Festsetzungen
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- (II-III) — mindestens zwei, als Höchstgrenze drei Vollgeschosse
- +D — und ein Dachgeschoß als Vollgeschoss gemäß §2 (5) BauO NRW unter geneigten Dachflächen
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,0) — Geschoßflächenzahl — Die erhöhten Ausweisungen erfolgen gemäß §17 (9) und (10) BauNVO, siehe textliche Festsetzungen
- Grenze unterschiedlicher Nutzungsarten

Nr. 2 BAUWEISE

- Baulinie
- Baugrenze — siehe textliche Festsetzungen
- In Grenzlage ersetzen Baulinie und Baugrenze die öffentliche Verkehrsflächenbegrenzung.
- MK MKw WA — überbaubare Fläche
- von der Bebauung freizuhaltende Fläche auf der Verkehrsebene (Durchgang, Durchfahrt)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzungen
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- Stellung baulicher Anlagen mit Hauptfirstrichtung

Nr. 4 ÷ 22 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (Nr. 22), siehe textliche Festsetzungen

- Stellplatzfläche für PKW's
- Ga — Garage
- GGa — Gemeinschaftsgarage
- Δ — Zufahrt

Nr. 5 FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Jugendheim

Nr. 9 FLÄCHEN FÜR BESONDERE NUTZUNGSZWECKE, s. textl. Festsetzungen

- T — begeh- und bepflanzbare Abdeckung der Gemeinschaftsgaragen (Terrasse)

Nr. 11 VERKEHRSFLÄCHEN — siehe textliche Festsetzungen

- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche — In Grenzlage ersetzen Baulinie und Baugrenze die öffentliche Verkehrsflächenbegrenzung.
- Gehweg / Fahrbahn mit Richtungsangabe / Gehweg / Straßenbegleitgrün
- selbständiger Fußweg
- ~~abgesenkter Bordstein (Überfahrt)~~
- Fahrbahnflächenbegrenzung
- Zu- und Ausfahrverbot
- P — Parkplatz
- Parkverbot
- Maßzahl

Nr. 12 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Umformerstation

Nr. 13 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN U. -LEITUNGEN

- ø50 — Abwasserleitung mit Fließrichtung und Durchmesser
- 10 KV KABEL — Stromkabel mit Spannungsangabe

Nr. 15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- Grünfläche
- Parkanlage
- Sitzplatz
- Spielplatz
- P — privat

Nr. 16 WASSERFLÄCHEN

- Wasserfläche
- Ü — Überschwemmungsgebiet

Nr. 20 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- L — Landschaftsschutzgebiet

Nr. 21 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE, siehe textl. Festsetzungen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
- mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger

Nr. 24 SCHUTZFLÄCHEN UND -ANLAGEN, siehe textliche Festsetzungen

- immissionsbelastete Fläche
- besondere Kennzeichnung für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Nr. 25 PFLANZFLÄCHEN — siehe textliche Festsetzungen

- Fläche mit Pflanzgebot für Hecken und Sträucher
- vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume
- Pflanzgebot für anzupflanzende hochkronige Laubbäume
- aufzugebende Bäume

Nr. 26 MASSNAHMEN ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS

- Mauer — siehe textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 2 BBauG

- (52,0) — Höhenlage über NN — siehe textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 6 BBauG

- abzubrechende bauliche Anlage gemäß §10 (1) StBauFG
- (ND Nr. 5) — Naturdenkmal mit Listennummer

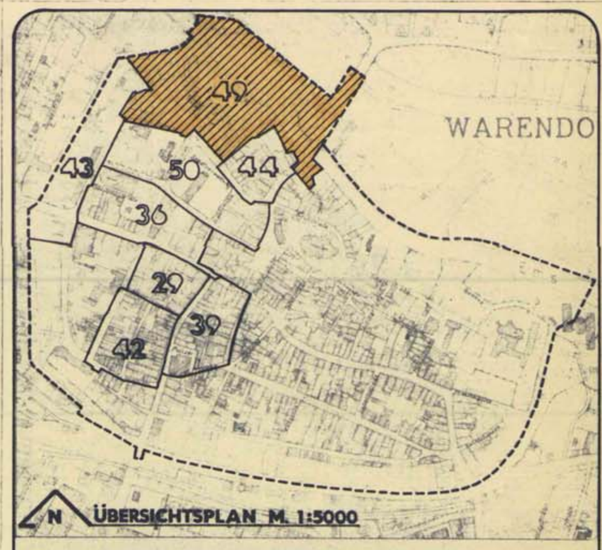
FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 7 BBauG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

- (360) — zu schützendes Kulturgut mit Numerierung nach der Liste des Landeskonservators von Westfalen – Lippe vom September 1979
- (DI 213) — Denkmal mit überregionaler Bedeutung mit Numerierung nach der Liste des Landeskonservators von Westfalen-Lippe vom September 1979
- Maueranlage
- Treppenanlage
- A-E — Kennzeichnung der Blockbereiche

Die Darstellungen der Plangrundlage entsprechen den geodätischen Vorschriften.



WARENDORF
SANIERUNG INNENSTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. 49

Der Bebauungsplan besteht aus der Plandarstellung und den textlichen Festsetzungen. Zum Bebauungsplan gehören die Begründung sowie die Gestaltungssatzung mit dem Gestaltungsplan. Das Plangebiet liegt im Bereich eines Siedlungsschwerpunktes. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt teilweise im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet I gemäß §10(1)+(2) StBauFG. Die übrigen Flächen liegen im Sanierungsgebiet II.

Gemarkung : Stadt Warendorf — Flur : 11, 26, 28 und 30

Nr. 0.49 — Entwurf : ~~Oktober~~ MAI 1981

1. Ausfertigung

PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. BÜCHEL 4618 KAMEN GARTENPLATZ 16 T. 10627