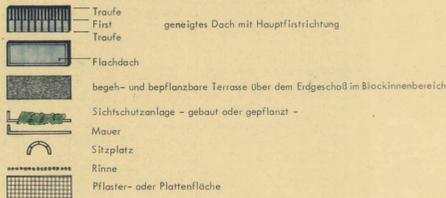
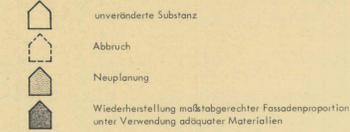


ZEICHNERLÄUTERUNG ZUM GESTALTUNGSPLAN



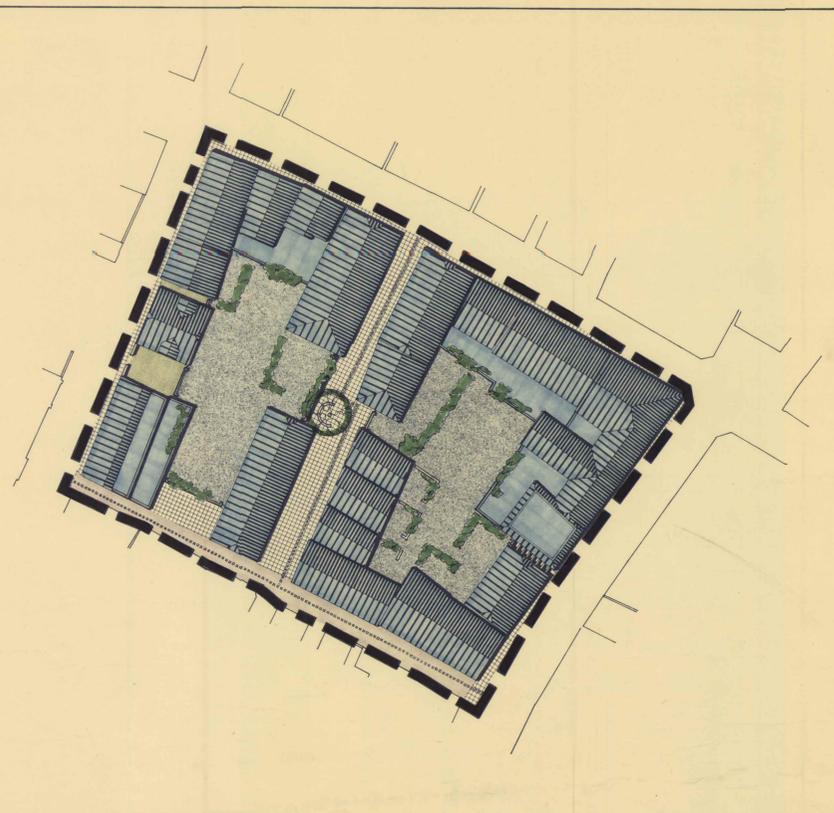
ZEICHNERLÄUTERUNG ZU DEN STRASSENWÄNDEN



ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

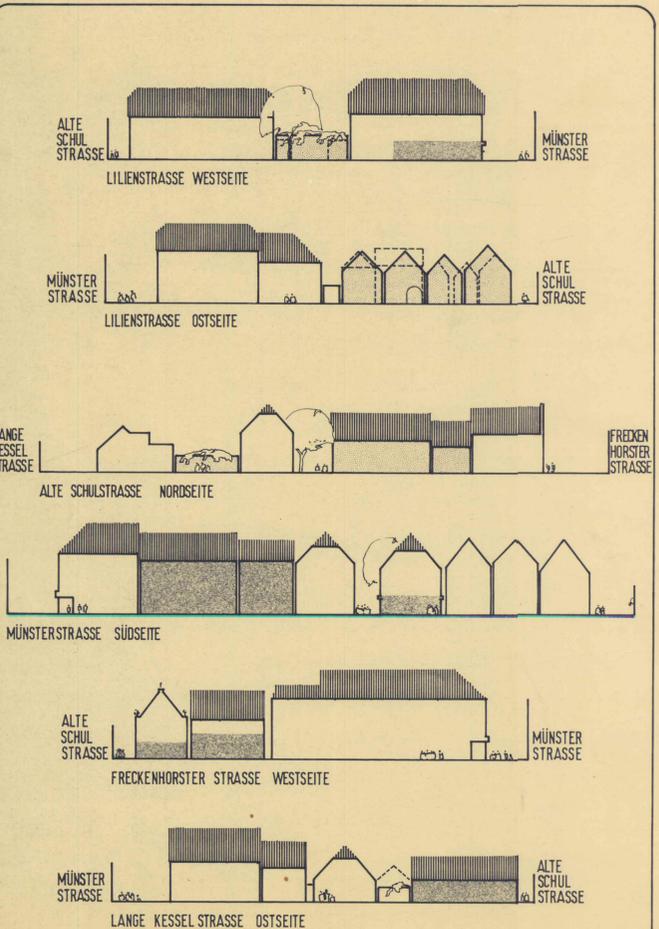
- Die im Plan dargestellten Firstrichtungen und Dachformen sind verbindlich.
- Neu zu errichtende Satteldächer sollen eine Neigung von 50° (± 5° Toleranz) erhalten (§ 8 Abs. 3).
- Die eingeschossigen, mit begehbaren Dachterrassen festgesetzten Blockinnenbereiche sind als Flachdach auszubilden, gärtnerisch zu gestalten und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit einer ein Meter hohen Abmauerung zu versehen. Diese Brüstung ist als nach oben verlängerte Wand auszubilden (§ 8 Abs. 1, 3 u. 5).
- Die schematisch dargestellten Wandabwicklungen der Straßenfronten behalten eine Festlegung der gestalterischen Zielvorstellung unter Einbeziehung des erhaltenswerten Bestandes. Die Proportionen sind einzuhalten.

GESTALTUNGSPLAN

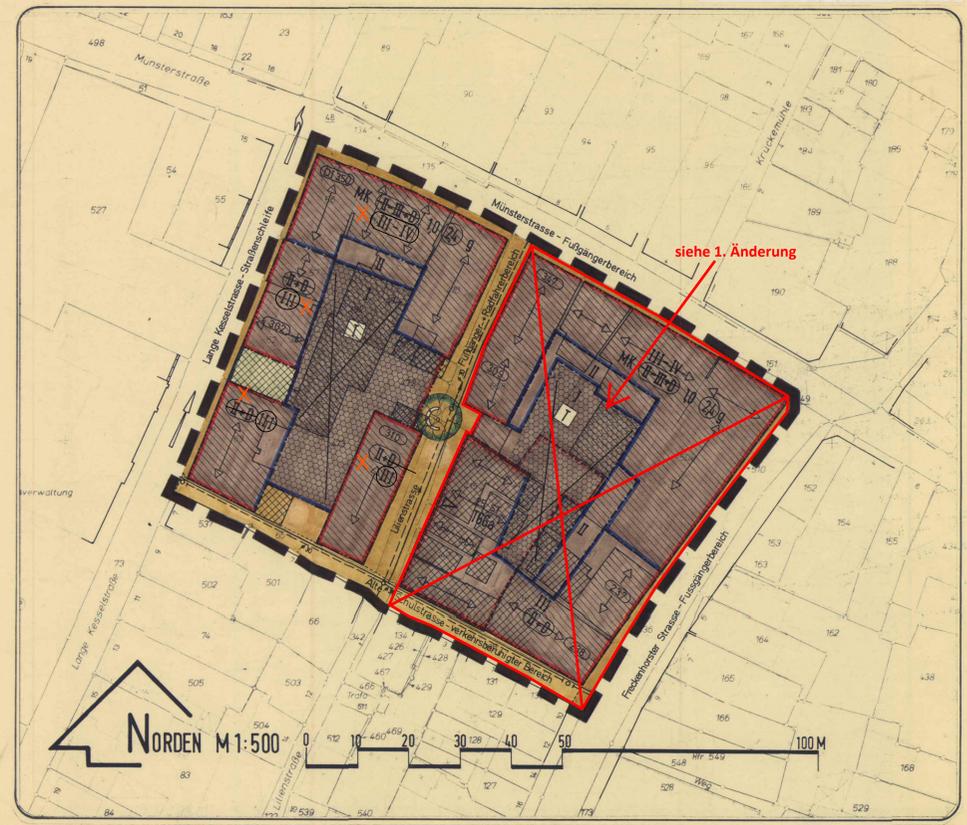


VEREINFACHTE ÄNDERUNG ZUR GESCHÖSSIGKEIT
TEXTLICHE FESTSETZUNG
 IM ÜBERWEGENDEN BEREICH EINES GEBÄUDES DARF DIE TRAUPEDES HAUPTGESIMSES (OBERER ABSCHLUSS) BEZOGEN AUF DIE ANSCHLIEßENDE VERKEHRSFLÄCHE, DIE HÖHE VON 4,30 m NICHT ÜBERSCHREITEN, SOFERN IM PLAN KEINE VORSCHRIFTEN ÜBER HÖHEN ENTHALTEN SIND (B. DREIPEL 4.1) UND EINE ANPASSUNG AN DIE ÜBERWEGEND VORHANDENEN FIRST-, TRAUPE- UND DREIPELHÖHEN HERGESTELLT WIRD.
 DIES GILT FÜR EINE FESTGEGEBTE B-GESCHÖSSIGKEIT. FÜR JEDES WEITERE GESCHOSS SIND 2,45 m HINZUZURECHNEN.

STRASSENWÄNDE



BEBAUUNGSPLAN



HINWEIS
 Auf der Lilienstraße mit der Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ darf motorisierter Verkehr nur als Anlieger-, Andienungs- und Notverkehr die Fläche befahren. Parken ist nicht zugelassen.
 Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen kann im Einvernehmen mit dem Bauleistungsgeber durch Bauplanänderung anders festgelegt werden, wenn das Verkehrssystem nicht beeinträchtigt wird.

HINWEIS
 Um evtl. Bodenuntersuchungen zu ermöglichen, sind den West- und Ostseiten des Baubereichs im Hinblick auf die im Erdreich befindlichen Bauteile, bzw. jüngeren Eingraben, zu übersenden.

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

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Absatz 1 BBAuG

- Nr. 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - MK Kerngebiet gemäß § 7 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen
 - II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
 - II-III Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 - mindestens zwei, als Höchstgrenze drei Vollgeschosse
 - mit einem Dachgeschoss als Vollgeschoss gemäß § 9 Abs. 1 BBAuG
- Nr. 2 BAUWEISE
 - Baulinie siehe textliche Festsetzungen
 - Baugrenze siehe textliche Festsetzungen
 - überbaubare Fläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - geschlossene Bauweise
 - Stellung baulicher Anlagen mit Hauptfirstrichtung
- Nr. 4 + 22 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (Nr. 22), siehe textliche Festsetzungen
 - Stellplatzfläche für PKW's
 - Gemeinschaftsfeiggarage
 - Zu- und Ausfahrt
- Nr. 11 VERKEHRSFLÄCHEN siehe textliche Festsetzungen
 - Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Begrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächen
- Nr. 13 FÜHRUNG VON VERSORGENSANLAGEN U. -LEITUNGEN
 - Abwasserleitung mit Fließrichtung und Durchmesser
 - Gasleitung mit Dimensionierung
- Nr. 21 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE siehe textliche Festsetzungen
 - mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger aufgehoben laut Ratsbeschluss vom 21.12.1981
- Nr. 25 PFLANZFLÄCHEN
 - Pflanzgebiet für einen anzupflanzenden hochkrönigen Laubbaum
 - Aus technischen Gründen sind geringe Standortabweichungen möglich laut Ratsbeschluss vom 21.12.1981

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Absatz 7 BBAuG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTLEGUNGEN

- abzubrechende bauliche Anlage
- Maueranlage
- Terrasse auf baulicher Anlage
- zu schützendes Kulturgut mit Nummerierung nach der Liste des Landeskonserators von Westfalen-Lippe vom September 1979
- Die mit Flachdach zu überbaubaren Erdgeschosse oder überbauten Erdgeschosse der Blockinnenbereiche sind für eine Terrassenanwendung der angrenzenden Wohnungen im 1. Obergeschoß auszubilden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Absatz 1 und 3 BBAuG

- Nr. 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - a 1 Im MK-Gebiet ist die gemäß § 7 (2) Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung "Vergnügungststätten" in Anwendung von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 - a 2 Im MK-Gebiet ist die gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauNVO zulässige Nutzung (Tankstelle) in Anwendung von § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
 - a 3 Im MK-Gebiet sind die gemäß § 7 (3) Nr. 2 BauNVO aufgeführten Wohnungen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 6 und 7 fallen, in Anwendung von § 1 (6) Nr. 2 allgemein zulässig. Die gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind in Anwendung von § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
 - a 4 Im MK-Gebiet sind gemäß § 7 (4) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BBAuG - mit Ausnahme des Gebäudes Münsterstraße 1 - mindestens 30% der Geschosfläche für Wohnungen zu verwenden.
 - b Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Interesse einer verdichteten innerstädtischen Bebauung gemäß § 17 (9) und (10) BauNVO mit höheren Werten als in der Tabelle des § 17 (1) ausgewiesen. Die erforderlichen Bedingungen werden eingehalten und in der Begründung beschrieben.
 - c Gemäß § 17 (3) BauNVO zählen Erdgeschoßhöhen über 3,5 m als ein Vollgeschos.
- Nr. 2 BAUWEISE
 - Ein Unterschreiten der Baulinien und ein Überschreiten der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis 25 cm zulässig. Größere Abweichungen bis maximal 100 cm Länge sind zulässig.
- Nr. 4 + 22 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN
 - a Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und (2) sowie § 23 (5) BauNVO sind außerhalb der Hauptbaukörper nicht zulässig.
 - b Die dargestellte Lage der Tiefgaragen-Stellplatzfläche ist mit der Zufahrt verbindlich festgelegt. Die ausgewiesene Fläche darf nur als TGa genutzt werden. Die Größenordnung kann dem Bedarf entsprechend von der Darstellung abweichen.
 - c Das Garageschoß wird auf die Zahl der Vollgeschosse und die Geschosflächenzahl nicht angerechnet.
- Nr. 11 VERKEHRSFLÄCHEN
 - Auf der Lilienstraße mit der Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich" darf motorisierter Verkehr nur als Anlieger-, Andienungs- und Notverkehr die Fläche befahren. Parken ist nicht zugelassen.
 - Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen kann im Einvernehmen mit dem Bauleistungsgeber durch Bauplanänderung anders festgelegt werden, wenn das Verkehrssystem nicht beeinträchtigt wird.
- Nr. 21 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
 - Auf dem überbauten Erdgeschoß der Blockinnenbereiche sind für die angrenzenden Wohnungen im ersten Obergeschoß Terrassen anzulegen, auf denen die angrenzenden Gehrechte von den Anliegern wahrgenommen werden können.
- Nr. 25 PFLANZFLÄCHEN
 - Am dargestellten Standort ist ein hochkröniger Laubbaum anzupflanzen.

HINWEIS
 Die Baugenehmigungsbehörde hat gemäß Runderlaß des Innenministers vom 8.11.1973 (SMBl NW 2311) Ziffer 3.2 den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, in eigenem Interesse diejenigen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

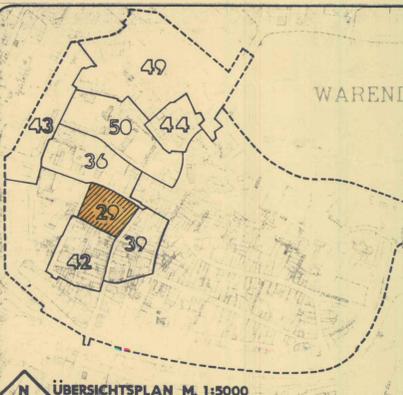
§§ 4 und 20 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.1979 (GV.NW.S. 594/SGV.NW. 203)
 §§ 1, 2, 2a, 8 - 12 und 30 BBAuG vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)
 § 4 der ersten Verordnung zur Durchführung der BBAuG vom 29.11.1960 (GV.NW. 1960, S. 433/SGV. 231) geändert durch die 3.VO, zur Änderung der LVO zur Durchführung des BBAuG vom 21.4.1970 (GV.NW.S. 299)
 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) Abs. 1
 § 103 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 Richtplanung der eingetragenen Eigentumsgrößen (Stand) und die geometrisch-physikalische Darstellung der Planung sind beschleunigt.
 Warendorf, den 18.10.1981
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dieser Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 2 (1) BBAuG durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 29.6.1971... aufgestellt worden. Der Beschluß ist am 17.1.1972... öffentlich bekanntgemacht worden.
 Warendorf, den 17.1.1972. Der Stadtdirektor
 i.V. Technischer Beigeordneter
 Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß § 2 (6) BBAuG laut Beschluß des Rates der Stadt vom 19.10.1981... aufgestellt worden. Der Beschluß ist am 19.10.1981... öffentlich bekanntgemacht worden.
 Warendorf, den 19.10.1981. Der Stadtdirektor
 i.V. Technischer Beigeordneter
 Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß § 2 a (6) BBAuG in der Zeit vom 5.11.1981... bis 17.12.1981... öffentlich ausgestellt.
 Warendorf, den 17.12.1981. Der Stadtdirektor
 i.V. Technischer Beigeordneter
 Dieser Bebauungsplanentwurf ist gemäß § 10 des BBAuG durch Beschluß des Rates der Stadt vom 8.9.1982... als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat beim Verfahren und der Beschlussfassung vorgelegen.
 Warendorf, den 8.9.1982. Der Stadtdirektor
 i.V. Technischer Beigeordneter
 Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11 des BBAuG mit Verfügung vom 14.2.1983... genehmigt worden.
 Münster, den 14.2.1983. Der Regierungspräsident
 in der Person des
 Stadtdirektors
 Dieser genehmigte Bebauungsplan ist gemäß § 12 des BBAuG ab 11.3.1983... öffentlich ausgelegt.
 Seine Genehmigung, Rechtsbeschluß des Rates vom... sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 3.10.1983... gemäß der Hauptauslegung vom 19.12.1975 öffentlich bekanntgemacht worden; in der Fassung der Änderungssatzung Auf die §§ 44 c und 155 a BBAuG und § 4 (6) GO NW wurde verwiesen.
 Warendorf, den 11.3.1983. Der Stadtdirektor
 i.V. Technischer Beigeordneter

Diese Gestaltungssatzung wurde durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 8.9.1982... gemäß § 103 Landesbauordnung NRW beschlossen.

Warendorf, den 8.9.1982. Der Stadtdirektor
 i.V. Technischer Beigeordneter
 Diese zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind gemäß § 103 Abs. 1 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



WARENDORF SANIERUNG INNERSTADT BEBAUUNGSPLAN NR.29

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 Siedlungsstrukturpunktes. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet I gemäß § 10 (1) (2) BBAuG.

Gemarkung : Stadt Warendorf Flur : 29
 Nr. 0.29 Entwurf : Juli 1981
 1. Ausfertigung
 PLANUNGSBÜRO DIPL. ING. BÜCHEL 4618 KAMEN GARTENPLATZ 16 T. 10627
 ERGÄNZT IM OKTOBER 1981