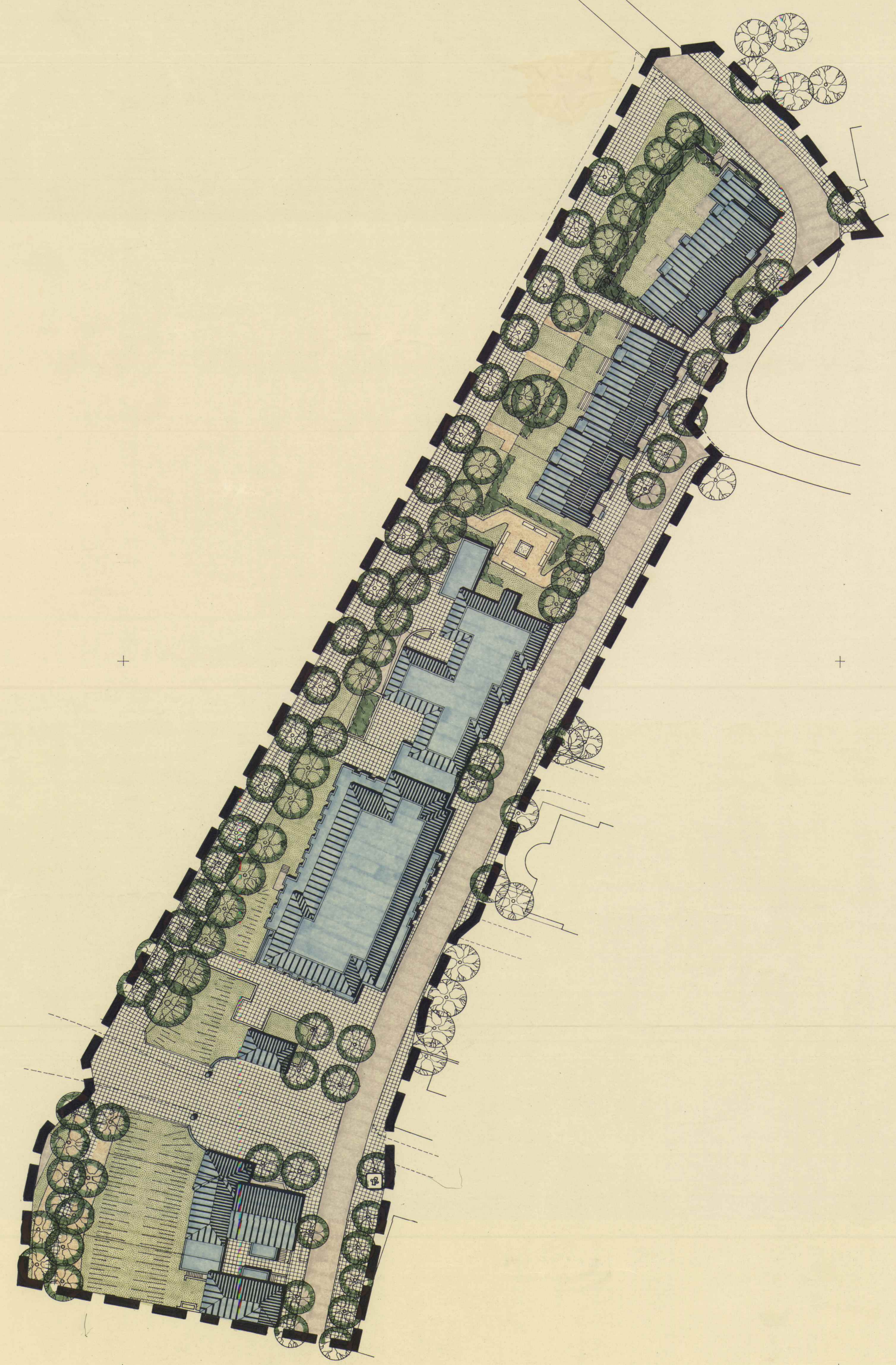
BEBAUUNGSPLAN

GESTALTUNGSPLAN



X **VEREINFACHTE ÄNDERUNG ZUR GESCHOSSIGKEIT**

TEXTLICHE FESTSETZUNG

IM ÜBERWIEGENDEN BEREICH EINES GEBÄUDES DARF DIE TRAUFE/DAS HAUPTGESIMS (OBERER ABSCHLUSS) BEZOGEN AUF DIE ANSCHLIESSENDE VERKEHRSFLÄCHE, DIE HÖHE VON 4,30 m NICHT ÜBERSCHREITEN, SOFERN IM PLAN KEINE VORSCHRIFTEN ÜBER HÖHEN ENTHALTEN SIND (z.B. DREMPEL o.ä.) UND EINE ANPASSUNG AN DIE ÜBERWIEGEND VORHANDENEN FIRST-, TRAUFEN- UND DREMPELHÖHEN HERGESTELLT WIRD.
DIES GILT FÜR EINE FESTGESETZTE II-GESCHOSSIGKEIT.
FÜR JEDES WEITERE GESCHOSS SIND 2,45 m HINZUZURECHNEN.

HINWEIS

Um evtl. Bodenuntersuchungen zu ermöglichen, sind dem Westf. Museum für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege Münster, spätestens 4 Wochen vor Baubeginn Art und Umfang der geplanten Baumaßnahme im Bereich des Bebauungsplanes schriftlich mitzuteilen. Soweit bekannt, ist eine detaillierte Beschreibung des Baubestandes im Hinblick auf die im Erdreich befindlichen Bauteile, bzw. jüngere Eingrabungen, zu übersenden.

HINWEIS

Der geringe Abstand zwischen den Baublöcken A und B im nördlichen Plangebiet ist aus gestalterischen Gründen zur Darstellung des städtebaulichen Elementes der Brandgasse vorgesehen. Es ist parallel zum Bebauungsplan eine Satzung zur Reduzierung von Abstandsflächen und Bauwichen gemäß §103 Abs. 1 BauO NW aufzustellen.

FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 1 BBauG

Nr. 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO, siehe textl. Festsetzungen
- MK — Kerngebiet gemäß §7 BauNVO, siehe textliche Festsetzungen
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- (II) — Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- X +D — ~~und einem Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß §2 (5) BauO NW unter geneigten Dachflächen~~
- U+ — zusätzlich einem Untergeschoß als Wohnvollgeschoß gem. §2 (5) BauONW
- 0,4 — Grundflächenzahl — Die erhöhten Ausweisungen erfolgen gemäß § 17 (9) + (10) BauNVO,
- (0,8) — Geschoßflächenzahl — siehe textliche Festsetzungen
- Grenze unterschiedlicher Nutzung

Nr. 2 BAUWEISE

- Baulinie — siehe textliche Festsetzungen
- Baugrenze — siehe textliche Festsetzungen
- WA MK — überbaubare Fläche
- von der Bebauung freizuhaltende Erdgeschoßfläche
- g — geschlossene Bauweise
- Stellung baulicher Anlagen mit Hauptfirstrichtung

Nr. 4 + 22 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (Nr. 22)

- Stellplatzfläche für PKW´s siehe textliche Festsetzungen
- Ga — Garage
- GGa — Gemeinschaftsgarage — siehe textliche Festsetzungen
- Zufahrt
- M — Mülltonnenstandort

Nr. 9 BESONDERE NUTZUNGSZWECKE

- WC — öffentliche WC-Anlage

Nr. 11 VERKEHRSFLÄCHEN siehe textliche Festsetzungen

- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
- Gehweg
- Längsstellplatz
- Fahrbahn
- V — Straßenbegleitgrün
- selbständiger Fußweg
- abgesenkter Bordstein
- Begrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächennutzung
- Zu- und Ausfahrverbot
- 6,5 — Maßzahl
- R=6,0 — Radius
- P — Parkplatz

Nr. 12 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Umformerstation

Nr. 13 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN UND -LEITUNGEN

- ø 50 — Abwasserleitung mit Fließrichtung und Durchmesser
- DN150 — Gasleitung mit Dimensionierung
- 10 kV — Stromkabel mit Spannungsangabe

Nr. 15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche und private Grünfläche
- Spielplatz
- P — Parkanlage, P = privat — siehe textliche Festsetzungen

Nr. 21 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

- mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Erschließungsträgers
- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit

Nr. 24 SCHUTZFLÄCHEN UND -ANLAGEN, siehe textliche Festsetzungen

- xxxxxxxxx — immissionsbelastete Fläche
- x-x-x-x-x — besondere Kennzeichnung für Vorkehrungen gegen Verkehrslärm

Nr. 25 PFLANZFLÄCHEN

- Pflanzgebotsfläche für Hecken und Sträucher, siehe textl. Festsetzungen
- vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume — siehe textl. Festsetzungen
- Pflanzgebot für Einzelbäume — siehe textl. Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 2 BBauG

- (56,5) — Höhenlage über NN, siehe textliche Festsetzungen

FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 7 BBauG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTLEGUNGEN

- abzubrechende bauliche Anlage
- (DI 161) — zu schützendes Kulturgut mit Numerierung nach der Liste des Landeskonservators von Westfalen-Lippe vom September 1979
- (ND Nr 5) — Naturdenkmal mit Numerierung nach Liste
- T — Terrasse auf baulicher Anlage

Die Darstellungen der Plangrundlage entsprechen den geodätischen Vorschriften.

HINWEIS

Die Baugenehmigungsbehörde hat gemäß Runderlaß des Innenministers vom 8.11.73 (SMBl NW 2311) Ziffer 3.2 den Bauherren im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 1 BBauG

Nr. 1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a) Im WA-Gebiet werden die gemäß §4 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen Nr. 2, 4, 5 und 6 (Gewerbe, Gartenbau, Tankstelle, Kleintierställe) in Anwendung von §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

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

b 3) Im MK-Gebiet wird die gemäß §7 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Tankstelle) gemäß §1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist im Interesse einer verdichteten, innerstädtischen Wohnbebauung mit Stadthäusern auf kleinem Grundstück 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.

d) Gemäß §17 (3) BauNVO bleiben Geschoßhöhen über 3,5 m bei der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

Nr. 2 BAUWEISE

a) Eine Unterschreitung der Baulinie bis maximal 50 cm ist ausnahmsweise zulässig. Rücksprünge, bzw. andere zurückliegende Gebäudegrundlinien gegenüber der Baulinie sind zulässig, wenn die Gebäuderücksprünge nicht länger als 2,5 m sind.
Die östlichen Baulinien der überbaubaren Flächen A und B dürfen mit Rampen, Terrassen und Mülltonnenbehältern auf der Eingangsebene um 2,0 m nach Osten überschritten werden.

b) Ein geringfügiges Überschreiten der Baugrenze ist ausnahmsweise bis zu 50 cm zulässig.

c) Die angegebenen Höhenlagen dürfen ausnahmsweise eine Toleranz von + 25 cm haben. Größere Höhenabweichungen sind zulässig, wenn die Abweichungen mit der Genehmigungsbehörde abgestimmt werden.

Nr. 4 + 22 NEBENANLAGEN, GARAGEN, STELLPLÄTZE U. GEMEINSCHAFTSANL.

a) Nebenanlagen gemäß §14 (1) und (2) sowie § 23 (5) BauNVO sind außerhalb der Hauptbaukörper nicht zulässig.

b) Die dargestellte Lage der Stellplatzflächen ist mit der Zufahrt verbindlich festgelegt. Die Größenordnung kann dem Bedarf entsprechend von der Darstellung abweichen. Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der oben angeführten Stellplatzflächen nicht zulässig.

c) Die Garagengeschosse werden auf die Zahl der Vollgeschosse und die Geschoßflächenzahl nicht angerechnet. Ausnahmsweise kann im Block B die Garagenfläche des Blockes A anteilig angerechnet werden.
Auf die Grundflächenzahl wird der durch die Terrasse abgedeckte GGa-Anteil nicht angerechnet.

d) Die Gemeinschaftsgarage im Block A ist für die notwendigen Stellplätze der überbaubaren Flächen A und B vorgesehen, sie ist auf der vorgegebenen Höhenlage zu errichten und durch eine begeh- und bepflanzbare Terrasse abzudecken.
Die GGa im Bereich der überbaubaren Flächen C und D sollen neben dem Eigenbedarf tagsüber auch Besucherfahrzeugen zugängig sein.

Nr. 11 VERKEHRSFLÄCHEN

a) Die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen kann im Einvernehmen mit dem Baulastträger ohne Bebauungsplanänderung anders festgelegt werden.

b) Die mit Gehrechten für die Allgemeinheit belasteten Flächen sind in ihrem Ausbau an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen anzupassen.

Nr. 15 + 20 GRÜNFLÄCHEN in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz der Landschaft

a) Die privaten Grünflächen mit der Festsetzung "Parkanlage" sollen den Charakter des Wallgrabens haben, die öffentliche Zugängigkeit ist damit nicht verbunden.

Nr. 24 SCHUTZFLÄCHEN UND -ANLAGEN

a) In dem gekennzeichneten Bereich sind längs der besonderen Kennzeichnung immissionshemmende, passive Schallschutzmaßnahmen bei der Grundrißgestaltung und an den betroffenen Gebäudeteilen vorzusehen, die den Lärmpegel vermindern. Es müssen Bauteile der Schallschutzklasse II verwendet werden, die ein Bau-Schalldämm-Maß von 30 bis 34 dB haben.

Nr. 25 PFLANZFLÄCHEN

a) Pflanzgebotsflächen müssen aus einer dichten Hecke, bzw. geschlossenen Strauchanpflanzung bestehen.

b) Die vorhandenen Bäume sind zu pflegen. Abgestorbene Bäume sind zu ergänzen. Die anzupflanzenden Bäume sind an den Bestand anzupassen.

ZEICHENERLÄUTERUNG ZUM GESTALTUNGSPLAN

- Traufe / First / Traufe — geneigtes Dach mit Hauptfirstrichtung
- Flachdach
- Mauer
- Treppenanlage
- Rampe
- abgesenkter Bordstein - Rinne
- Brunnenanlage
- Sitz- und Spielplatz
- Pflanzgebot für Hecken und Sträucher
- zu erhaltende und anzupflanzende hochkronige Laubbäume
- Böschung
- Rasenfläche
- Pflaster- oder Plattenfläche
- Kiesfläche

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.

Der Gestaltungsplan liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt vom 9.1.81.

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 in der Klammer angeführt.

Der Bereich des vorliegenden Gestaltungsplanes gehört - mit Ausnahme des Westrandbereiches der Marienkirche - nicht in den "Bereich besonderer Anforderungen".

1. DÄCHER
   - a) Kniestöcke sind zur Höhendifferenzierung von Traufe und First gegenüber der Nachbarbebauung zulässig (§8 Abs. 1).
   - b) Untergeordnete Dachteile können flach eingedeckt werden, auch wenn sie von der Straße einsehbar sind (§8 Abs. 1).
   - c) Dachausschnitte sind nur an der zur Promenade zugewandten Seite zulässig (§8 Abs. 6 Satz 5).
   - d) Die Dachfläche der Gemeinschaftsgaragen im Block A ist als Terrasse auszubilden und gärtnerisch zu gestalten (§8 Abs. 1, 3 u. 5).
2. FASSADEN
   - a) Der §9 Abs. 2, letzter Satz, der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf kommt in diesem Planbereich nicht zur Anwendung (§9 Abs. 2, letzter Satz).
   - b) Die Außenwände der Gebäude sind als Putzflächen oder in naturfarbenem Ziegelmauerwerk auszubilden. Um eine einheitliche Gestaltung zu erhalten, sind die Baublöcke A und B aus dem gleichen Material zu errichten (§9 Abs. 5).
3. EINFRIEDIGUNGEN UND FLÄCHENNUTZUNG
   - a) Die unbebauten Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Im privaten Grüngebiet muß sich die Flächengestaltung der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Grünfläche anpassen. Abgrenzungen dürfen nicht sichtbar sein. (§11 Abs. 4 und 5).
   - b) Die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Verkehrsflächen sind an die übergeordnete Gestaltung anzupassen.

ERMÄCHTIGUNGSGRUNDLAGEN

§§ 4 und 28 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. IS. 341) in der Neufassung vom 18.8.1976 (BGBl. IS. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. IS. 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)

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

§ 103 der Landesbauordnung NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV.NW.S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.3.1979 (GV.NW.S. 122)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 19.1.1965 (BGBl. IS. 21)

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

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

Warendorf, den 3.4.1981 [Stempel: Dipl.-Ing. Spitthöver Öff. best. Vermessungsingenieur] [Unterschrift]
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan ist im Sinne des §30 BBauG ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 13.11.1974 aufgestellt worden.
Der Beschluß ist am 29.11.1974 öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den 29.11.1974 Der Stadtdirektor i.V. [Unterschrift] Technischer Beigeordneter [Siegel der Stadt Warendorf a. d. Ems 11]

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gemäß §2 a (6) des BBauG laut Beschluß des Rates der Stadt vom 19.10.1981 auszulegen.

Warendorf, den 19.10.1981 [Unterschriften]
stellv. Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer [Siegel der Stadt Warendorf a. d. Ems 11]

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß §2 a (6) BBauG in der Zeit vom 5.11.1981 bis 7.12.1981 öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 7.12.1981 Der Stadtdirektor i.V. [Unterschrift] Technischer Beigeordneter [Siegel der Stadt Warendorf a. d. Ems 11]

Dieser Bebauungsplanentwurf ist gemäß §10 des BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt vom 21.12.1981 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat beim Verfahren und der Beschlußfassung vorgelegen.

Warendorf, den 21.12.1981 [Unterschriften]
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §11 des BBauG mit Verfügung vom 2.4.1982 genehmigt worden.

Münster, den 2.4.1982 Der Regierungspräsident
35.2.1-5205- Im Auftrag [Unterschrift] Reg.-Baurat [Stempel: Der Regierungspräsident Münster]

Dieser genehmigte Bebauungsplan ist gemäß §12 des BBauG ab 9.6.1982 öffentlich ausgelegt.
Seine Genehmigung, ~~Beitrittsbeschluß des Rates vom~~ .... sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 8./9.6.1982 gemäß der Hauptsatzung vom 19.12.1975 öffentlich bekanntgemacht worden.
Auf die §§ 44 c und 155 a BBauG und §4 (6) GO NW wurde verwiesen.

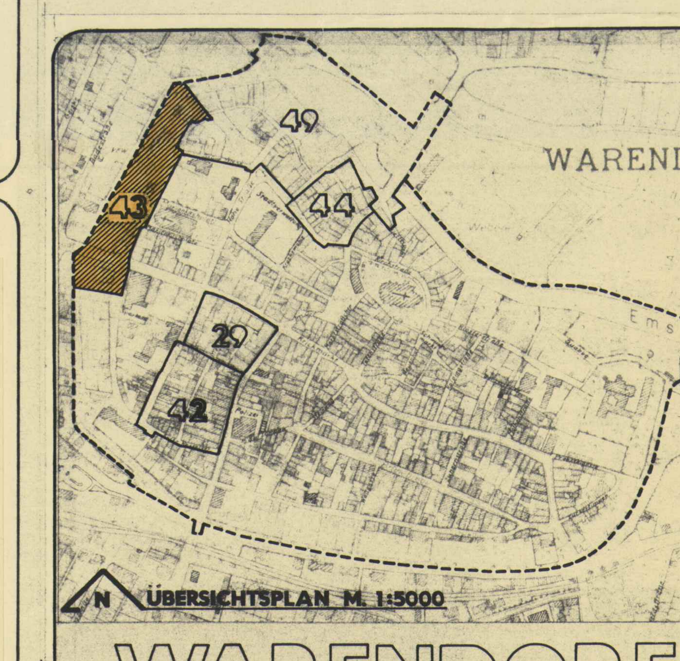
Warendorf, den 9.6.1982 Der Stadtdirektor i.V. Technischer Beigeordneter [Unterschrift] [Siegel der Stadt Warendorf a. d. Ems 11]

Diese Gestaltungssatzung wurde durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom 21.12.1981 gemäß § 103 Landesbauordnung NRW beschlossen.

Warendorf, den 21.12.1981 [Unterschriften]
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer [Siegel der Stadt Warendorf]

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~~ Obere Bauaufsicht
Im Auftrag [Unterschrift] (BRÖKER) KREISBAUDIREKTOR [Stempel: Kreis Warendorf 12]



WARENDORF
SANIERUNG INNENSTADT
BEBAUUNGSPLAN NR. 43

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

Gemarkung : Stadt Warendorf — Flur : 29 + 30
Nr. 0.43 — Entwurf : Mai 1981

1. AUSFERTIGUNG — ERGÄNZT IM OKTOBER 1981 [Unterschrift]

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