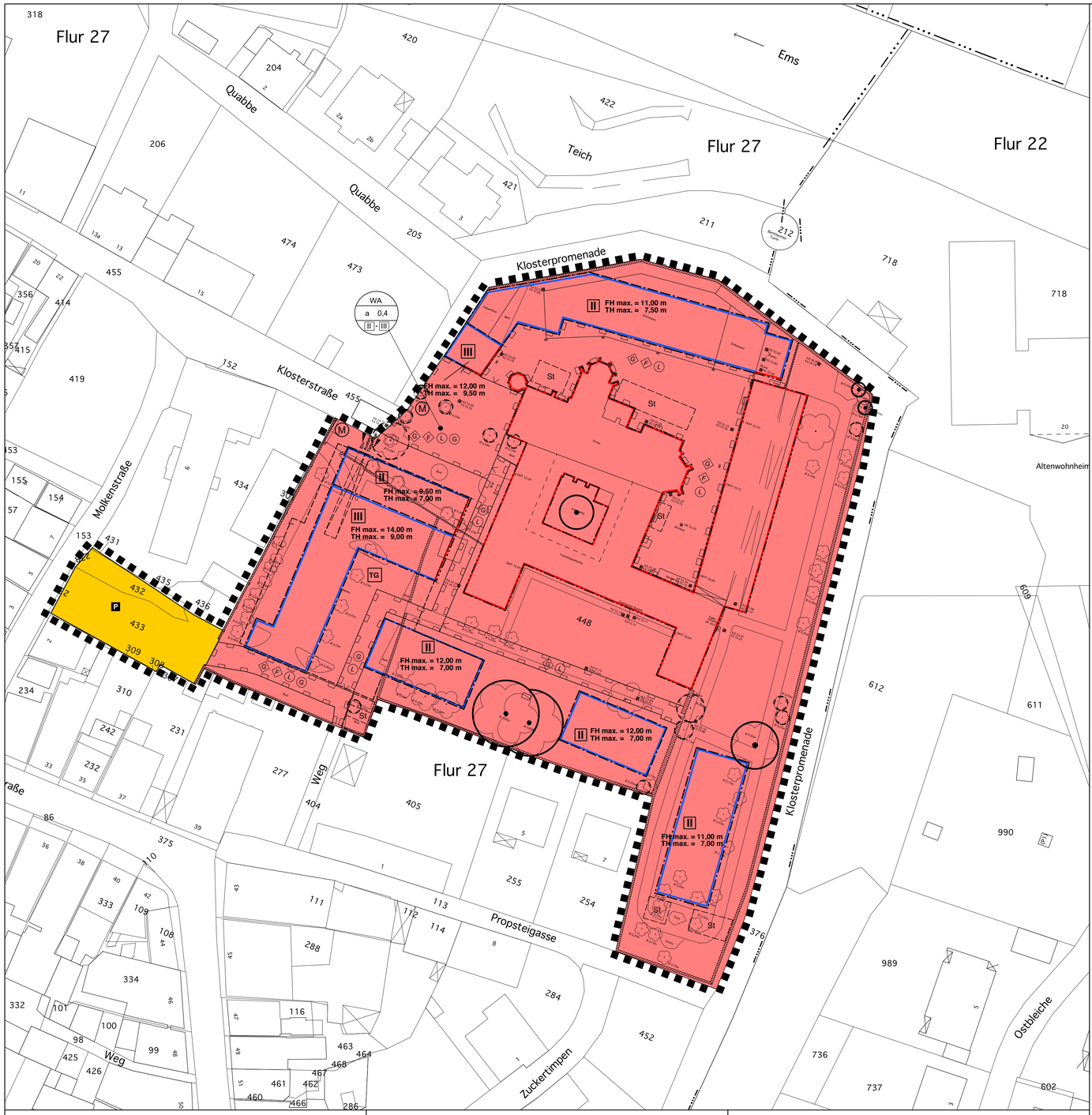


PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

III — Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

FH max = Maximale Firsthöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau

TH max = Maximale Traufhöhe bezogen auf derzeitig gewachsenes Geländeniveau

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a — Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

Baulinie

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

P — - Öffentliche Parkfläche - Stellplatzanordnung nach Detailplanung

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:

St – Stellplätze

TG – Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

G — Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

F — Mit Fahrrecht belastete Fläche zugunsten der Anlieger

L — Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

G — Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Allgemeinheit

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen, siehe grafische Darstellung

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

Vorhandene Flurstücksgrenze

433 — Vorhandene Flurstücksnummer

Vorhandene Klostermauern

Geplante Ein- Ausfahrt Tiefgarage

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Bäume

Erhaltenswerte Bäume

M — Müllbehältersammelstelle für Anwohner 'Franziskanerkloster'

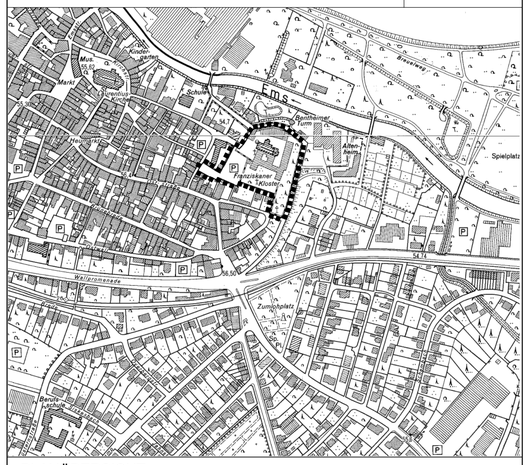
HINWEIS

1. **ARCHÄOLOGIE / BODENDENKMALPFLEGE**
   Die Errichtung der im Bebauungsplan zulässigen baulichen Anlagen ist erst zulässig, wenn zuvor die Flächen archäologisch untersucht und vom LWL-Archäologie für Westfalen freigegeben wurde. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.
   Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
   Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
2. **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 § 56 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.
3. **WASSERVERSORGUNG / LÖSCHWASSER**
   Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.
   Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 im Plangebeit mit 800 Ltr./min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserteiche etc. sichergestellt werden .
   Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m untereinander in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.
4. **ABFALLBESEITIGUNG**
   Gemäß § 4 Abfallbeseitigungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden. Hierbei ist die Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung maßgebend.
5. **VERSORGUNGSLEITUNGEN**
   Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.
6. **BODENSCHUTZ**
   Sofern im Rahmen der notwendigen Untersuchungen auf Boden- und Grundwasserbelastungen positive Testergebnisse auftreten, ist das weitere Vorgehen und die ggf. notwendigen Maßnahmen zur Kompensation mit dem Kreis als Untere Bodenschutzbehörde abzustimmen.

STADT WARENDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 0.01

"FRANZISKANERKLOSTER"



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	Juni 2008	Satzungsexemplar
PL^{GR}		
BEARB.	TI/BO	0 5 10 15 20 30 m
M.	1 : 500	

NORDEN

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER DASL
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 94084-0 · FAX (02541) 6088

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 13.03.2008 aufgestellt worden.

Der Beschluss ist am 17.03.2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

Warendorf, den 17.03.2008

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem. § 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom 28.02.2008 öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 28.02.2008

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.06.2008 bis 18.07.2008 öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 18.07.2008

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Warendorf vom 11.09.2008 als Satzung beschlossen worden. Die Begründung hat am Verfahren und der Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 11.09.2008
gez. Walter
der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für diesen Bebauungsplan ist am 31.10.2008 gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt Warendorf vom 16.09.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB ab dem 31.10.08 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung sind in der genannten Bekanntmachung ebenfalls veröffentlicht worden.
Auf die Vorschriften der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie § 4 Abs. 6 GO NW wurde vewiesen.

Warendorf, den 31.10.2008

Der Bürgermeister
im Auftrag
gez. Knaup
Baudezernent

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 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) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.
4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) 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.
7. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Warendorf vom 28.11.1978 in der Fassung der 1. Änderungssatzung vom 08.03.1983.

Liste der unter Denkmalschutz stehenden bzw. zu stellenden Anlage des ehemaligen Franziskanerklosters. D

- (A) Klosterkirche
- (B) Klostergebäude
- (C) Coemeterium (von 1734)
- (D) Waschhaus (von 1797) Klosterstraße 19
- (E) Freiflächen mit Mauern und Nebenbauten auf dem Klostergelände
  - (E1) Stadtmauer
  - (E2) Mauer des Marienfelder Klosterhofes
  - (E3) Mauer des Clarholzer Klosterhofes
  - (E4) Nördliche Grenzmauer des Klosters (von 1716)
  - (E5) Klostermauer am Novizgarten mit Kapelle
  - (E6) Kreuzgang - Innenhof mit Buchsbaum
  - (E7) Nutzgarten im Süden
  - (E8) Novizgarten mit Grotte

TEXT

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
   (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5 - 10) BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1, 2 und 3 BauNVO (Wohngebäude, sonstige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften) zulässig.

1.2 Unzulässig sind die Nutzungen gem. § 4(2) Nr. 2 BauNVO (der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe)

1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Nutzung gem. § 4(3) Nr. 1 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) ausnahmsweise zulässig.

1.4 Die gemäß § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. **BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**
   (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB I.v.m. § 22 (4) und § 23 (3) BauNVO)
   Im Allgemeinen Wohngebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zuzulassen.

3. **FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**
   (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)
   Unterirdische und oberirdische Stellplätze, Garagen etc. sind nur in den gekennzeichneten und festgesetzten Flächen zulässig, mit Ausnahme des nördlichen und südöstlichen Baufeldes. Hier sind Stellplätze und Garagen ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. **FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**
   (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)
   Die mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen Gehölzen zu ersetzen.