GESTALTUNGSPLAN

STRASSENWÄNDE

BEBAUUNGSPLAN

ZEICHENERLÄUTERUNG ZU DEN STRASSENWÄNDEN

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

ZEICHENERLÄUTERUNG ZUM GESTALTUNGSPLAN

- Traufe, First, Traufe } geneigtes Dach mit Hauptfirstrichtung
- Flachdach
- Sichtschutzanlage
- Mauer
- Gartenfläche
- anzupflanzender oder zu erhaltender Baum
- Sitzplatz
- Rinne
- Pflaster- oder Plattenfläche

ANFORDERUNGEN AN DIE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

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

Der Bebauungsplan liegt vollständig im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt vom 09.01.1981.

Gemäß §1, letzter Satz der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt vom 09.01.1981 werden in Abweichung und Ergänzung der genannten Satzung (die entsprechenden Paragraphen sind jeweils in der Klammer (....) angefügt) hier folgende Gestaltungsmerkmale festgesetzt.

Der Bereich des vorliegenden Gestaltungsplanes gehört nicht in den "Bereich besonderer Anforderungen".

DACH

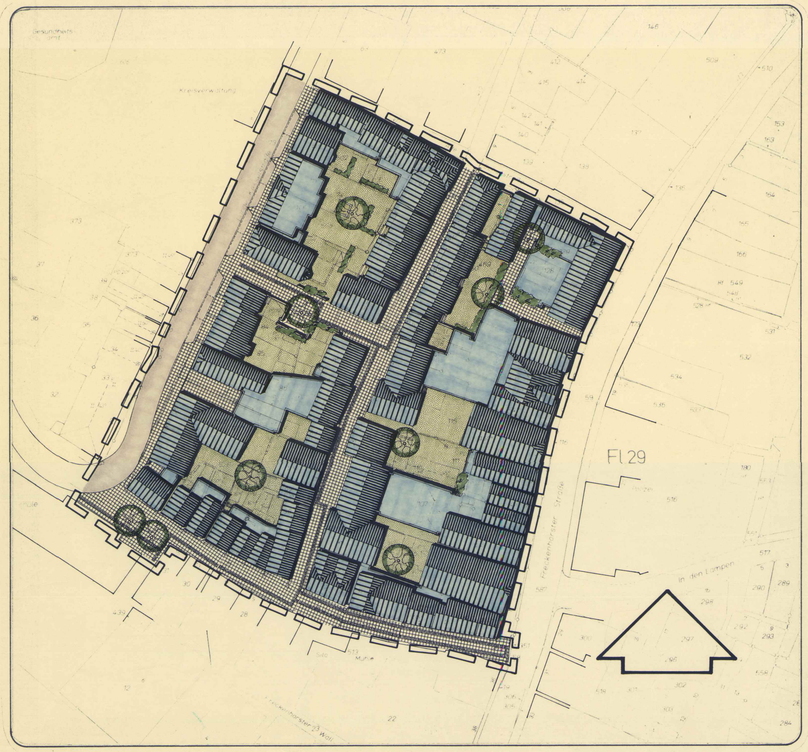
1. Die im Plan dargestellten Firstrichtungen und Dachformen sind verbindlich.
2. Neu zu errichtende Satteldächer sollen eine Neigung von 50° (±5° Toleranz) erhalten (§8 Abs.3) .
3. Die eingeschossig ausgewiesenen, überbaubaren Flächen in den Blockinnenbereichen sind mit einem Flachdach auszubilden (§8 Abs.1,3 u.5).

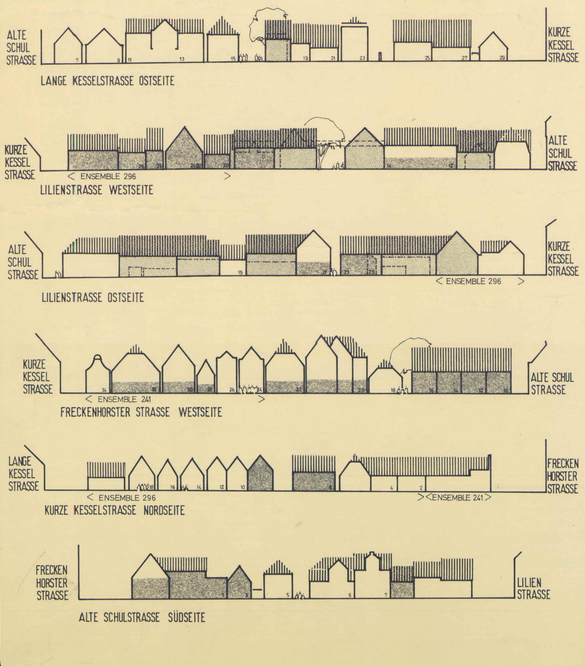
WAND

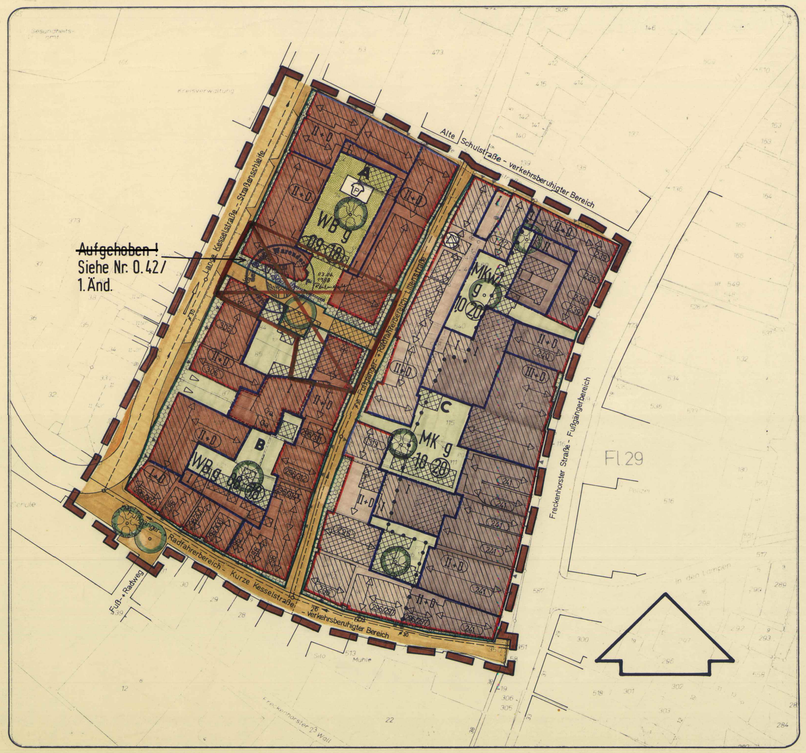
1. Die schematisch dargestellten Wandabwicklungen der Straßenfronten beinhalten eine Festlegung der gestalterischen Zielvorstellung unter Einbeziehung des erhaltenswerten Bestandes. Die Proportionen sind einzuhalten.
2. In der Wandabwicklung sind die Flächen gekennzeichnet, die gemäß §9 der Altstadtgestaltungssatzung vorrangig eine maßstabliche Gliederung erhalten müssen.
3. Die Außenwände der Gebäude dürfen nur als Putzflächen ausgebildet werden. Im übrigen gelten die Festlegungen der Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf (§9 Abs.5).
4. Garageneinfahrten und Tore mit mehr als 1,50 Meter Breite sind als zwei- oder mehrflüglige Holztore auszubilden.

GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

1. Private Grundstücksflächen, die zum öffentlichen Verkehrsraum gehören, sind wie die öffentlichen angrenzenden Verkehrsflächen zu gestalten (§11 Abs.4 u. 5).
2. Die Gartenflächen in den Blockinnenbereichen sind vorwiegend gärtnerisch zu gestalten (§11 Abs.1 u. 2).







FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz1 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
- WB – Besonderes Wohngebiet gemäß §4a BauNVO

} siehe textliche Festsetzungen

- II – Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
- (II) – Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
- +D – und ein Dachgeschoß als Vollgeschoß gemäß §2 (5) BauO NW unter geneigten Dachflächen
- 0,8 – Grundflächenzahl
- (18) – Geschoßflächenzahl

} Die erhalten Ausweisungen erfolgen gemäß § 17 (7), (9) + (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.

- WB, MKw, MK – überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, siehe textliche Festsetzungen
- g – geschlossene Bauweise
- Stellung baulicher Anlagen mit Hauptfirstrichtung

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

- Ga – Stellplatzfläche für PKW's
- Zu- und Ausfahrt

Nr.11 VERKEHRSFLÄCHEN siehe textliche Festsetzungen

- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche
- Gehweg
- Fahrbahn mit Richtungsangabe
- Langsstellplatz
- Gehweg
- selbständiger Fußweg
- abgesenkter Bordstein
- Begrenzung unterschiedlicher Verkehrsflächennutzung

- +35+ – Maßzahl

Nr.12 FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Umformerstation

Nr.13 FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN U. -LEITUNGEN

- Abwasserleitung mit Fließrichtung und Durchmesser
- Gasleitung

Nr.15 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

- private Grünfläche
- Spielplatz, privat

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

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

Nr.25 PFLANZFLÄCHEN siehe textliche Festsetzungen

- vorhandene und zu erhaltende Einzelbäume
- Pflanzgebot für anzupflanzende hochkronige Laubbäume

FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 7 BBauG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTLEGUNGEN

- abzubrechende bauliche Anlage
- abzubrechende bauliche Anlage in den Obergeschossen
- (308) – zu schützendes Kulturgut mit Numerierung nach der Liste des Landeskonservators von Westfalen-Lippe vom September 1979
- zu errichtende Maueranlage

Die Darstellungen der Plangrundlage entsprechen den geodätischen Vorschriften

HINWEISE

Die Baugenehmigungsbehörde hat gemäß Runderlaß des Innenministers vom 8.11.1973 (SMBl NW 2311) Ziffer 3.2 den Bauherren im baurechtlichen Genehmigungsverfahren nachdrücklich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

Um eventuelle Bodenuntersuchungen zu ermöglichen, sind dem Westfälischen 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 Abstandtiefen ist aufgrund der Erhaltung des historischen Stadtgrundrisses für diesen Bereich unumgänglich. Die erforderliche Satzung zur Unterschreitung der Abstandstiefen und Bauwiche gemäß §103 Abs.1 Bauordnung Nordrhein - Westfalen wird aufgestellt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß §9 Absatz 1 und 3 BBauG

Nr.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

a Im WB - Gebiet werden alle Ausnahmen - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, Tankstellen - gemäß BauNVO §4a (3) in Anwendung von §1 (6) 1. nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

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

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

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

c 1 Ein Teil des MK - Gebietes wird gemäß BauNVO §1 (4) 1. in ein Gebiet mit wohnnutzungskonformer Nutzung gegliedert und als MKw - Gebiet ausgewiesen.

c 2 Im MKw - Gebiet werden die zulässigen Nutzungen - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude - gemäß BauNVO §7 (2) 1. in Anwendung von §1 (5) nicht zugelassen.

c 3 Im MKw - Gebiet wird die zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - gemäß BauNVO §7 (2) 2. in Anwendung von §1 (5) und in Verbindung mit §1 (9) nicht zugelassen.

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

c 5 Im MKw - Gebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung - Wohnungen - gemäß BauNVO §7 (3) 2. in Anwendung von §1 (5) und in Verbindung mit §1 (9) allgemein zulässig.

d 1 Für das MK-Gebiet wird gemäß BauNVO §17 (4) 2. und BBauG §9 (3) festgelegt, daß ein Anteil von mindest. 30% der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

d 2 Für das MKw - Gebiet und das WB - Gebiet wird auf der Grundlage des BBauG §9 (3) gemäß BauNVO §7 (4) 1. und §4a (4) 1. festgelegt, daß in Geschossen oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

e Die ausgewiesenen Maße der baulichen Nutzung liegen gemäß BauNVO §17 (7), (9) und (10) aus stadtebaulichen Gründen zur Erhaltung der vorhandenen besonderen Eigenart des Planbereiches höher als die zulässigen Maße der Tabelle des §17 (1).

f Eidgeschoßhöhen über 3,5 m bleiben im MK - Gebiet gemäß BauNVO §17(3) bei der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

Nr.2 BAUWEISE

a Gemäß BauNVO §23 (2) und (3) sind ein Unterschreiten der Baulinie und ein Überschreiten der Baugrenze ausnahmsweise bis zu 2m zulässig, dabei sind größere Abweichungen bis zu einer Länge von 100 cm zulässig.

b Im WB - Gebiet und im MKw - Gebiet dürfen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gemäß BauNVO §14 (1) nicht als Arbeits- oder Lagerflächen eingerichtet werden.

Nr.4 NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE

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

b Gemäß BauNVO §12 (6) werden im Plangebiet nur Stellplätze und Garagen als Nebenanlagen zu Einzelgebäuden zugelassen, soweit sie nach Landesrecht erforderlich sind. Dabei dürfen das öffentliche und private Wohnumfeld und die Eidgeschoßnutzung nicht beeinträchtigt werden.

Nr.11 VERKEHRSFLÄCHEN

a Auf der Lilienstraße und der westlichen Kurze Kesselstraße mit der Zweckbestimmung "Fußgänger- und Radfahrerbereich" darf motorisierter Verkehr nur als Anlieger-, Andienungs- und Notverkehr die Flächen befahren. Das Parken ist auf den oben genannten Flächen nicht zulässig.

b Die Aufteilung der Verkehrsflächen kann im Einvernehmen mit dem Baulastträger ohne Bebauungsplanänderung anders festgelegt werden, wenn das Verkehrssystem nicht beeinträchtigt wird.

Nr.21 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

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

Nr.25 PFLANZFLÄCHEN

a Die vorhandenen Bäume sind zu pflegen und - falls erforderlich - zu ergänzen.

b An den dargestellten Standorten sind hochkronige Laubbäume anzupflanzen.

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.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. 2331) geändert durch die 3.VO. zur Änderung des 1.VO. zur Durchführung des BBauG vom 21.4.1970 (GV.NW.S.299), **zuletzt geändert am 25.09.79 (GV NW S.814)**

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 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. I S.21)

GENEHMIGUNGSVERFAHREN

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

Warendorf, den ... 3.6.1982 ... Dipl.-Ing. Bestellter Vermessungsingenieur

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §2 (1) BBauG durch Beschluß des Rates der Stadt Warendorf vom ... 13.11.1974 ... aufgestellt worden. Der Beschluß ist am ... 30.10.1980 ... öffentlich bekanntgemacht worden.

Warendorf, den ... 30.10.1980 ... Der Stadtdirektor i.V. Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gemäß §2 a (6) des BBauG laut Beschluß des Rates der Stadt vom ... 19.10.1981 ... in der Zeit vom ... 29.10.1981 ... bis ... 29.11.1981 ... öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den ... 29.11.1982 ... Der Stadtdirektor i.V. Technischer Beigeordneter

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

Warendorf, den ... 24.3.1982 ... Bürgermeister ... Ratsmitglied ... Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §11 des BBauG mit Verfügung vom ... 8.3.1983 ... genehmigt worden.

Münster, den ... 8.3.1983 ... Der Regierungspräsident ... Im Auftrag

Dieser genehmigte Bebauungsplan ist gemäß §12 des BBauG ab ... 22.3.1983 ... öffentlich ausgelegt.

Seine Genehmigung, ~~Beginn dieser Auslegung~~ sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am ... 19.(20.)21.3.1983 ... 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.

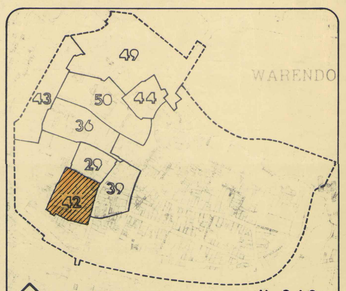
Warendorf, den ... 22.3.1983 ... Der Stadtdirektor i.V. Technischer Beigeordneter

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

Warendorf, den ... 24.3.1982 ... Bürgermeister ... Ratsmitglied ... Schriftführer

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden gemäß 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 .....



N ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000 Nr. 0.42

WARENDORF

SANIERUNG INNENSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 42

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 im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet I gemäß §10(1)+(2) StBauFG.

Gemarkung : Stadt Warendorf Flur : 29

Entwurf : ~~Oktober~~ 1981 JUNI

1. Ausfertigung

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