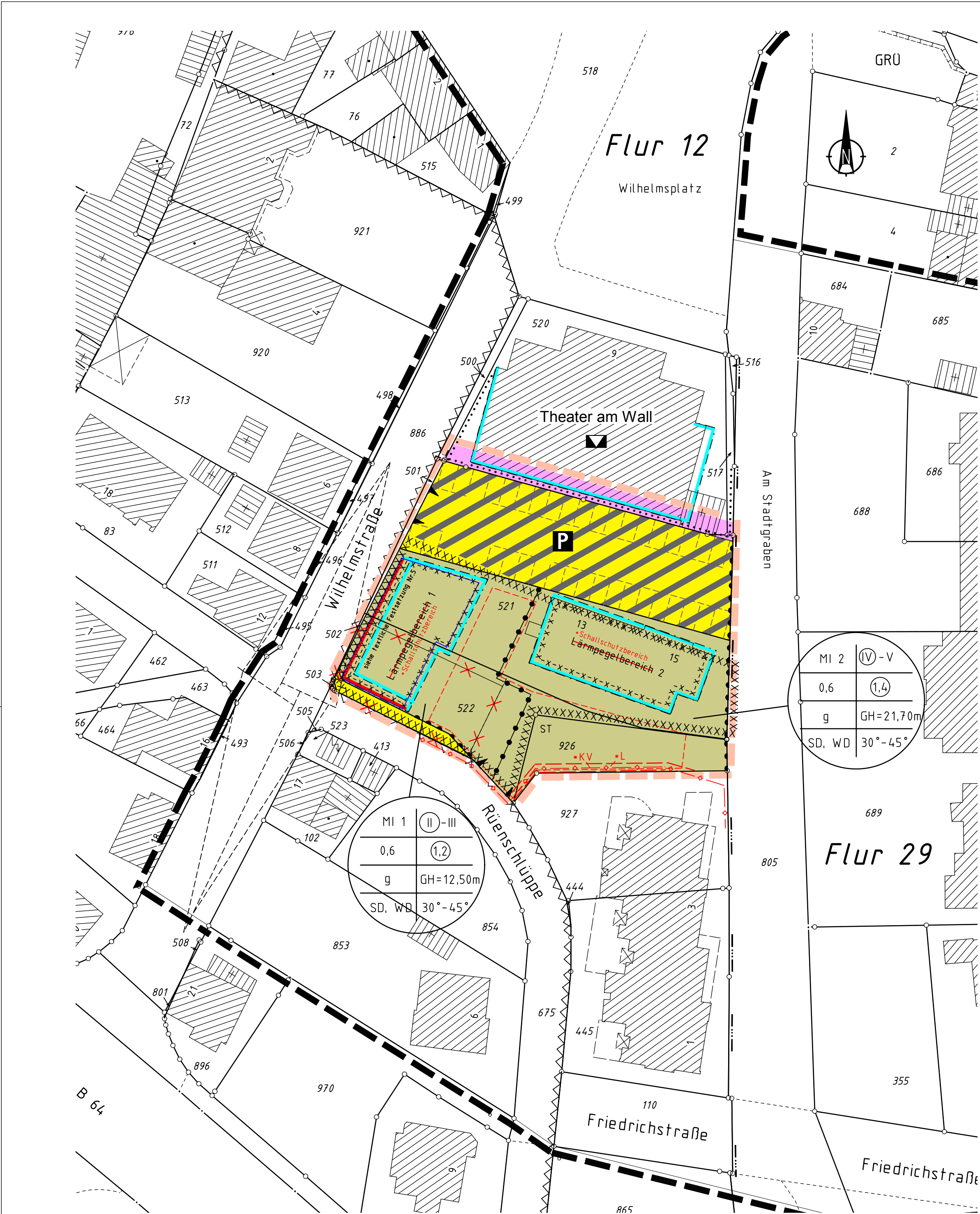




PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)

MI Mischgebiet
(siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

V Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse zwingend

0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß

1,4 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
GH = 21,70m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
(siehe textliche Festsetzung Nr. 2)

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

überbaubare Fläche

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
Kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmungen
hier: öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER
FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche zur Anlage von Stellplätzen

VERSORGUNGSLEITUNGEN*

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Art der Leitung:
KV=Elektrizität

unterirdisch

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplans Nr. 0,09

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 2. Änderung des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
im MI-Gebiet

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
hier: Sichtfelder an den Einmündungen
von Straßen
(siehe textliche Festsetzung Nr. 3)

Kennzeichnung des Bereichs zur Festsetzung von
Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe textliche Festsetzung Nr. 4)

Kennzeichnung des Bereichs zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe textlicher Hinweis Nr. 8)

*Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten
Versorger
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

NACHTRICHTLICHE EINTRAGUNGEN

abzubrechendes Gebäude

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Flurstücksnummer

1325
Kennzeichnung der Grenze des Gestaltungsbereiches
der Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes in
der historischen Altstadt der Stadt Warendorf vom
19.12.1996

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsschablone

Dachform:
SD = Satteldach WD = Walmdach
Dachneigung:
30-45° zulässig;
Bei untergeordneten Gebäudeteilen kann von der Festsetzung der Dachneigung ab-
gewichen werden.

2. Vorgärten sind, soweit nicht durch die Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes
in der historischen Altstadt der Stadt Warendorf vom 19.12.1996 bestimmt, bis auf die
Flächen der Anlieferungsrampe, Stellplätze, Hauseingangsbereiche, Terrassen und
Fußwege, gärtnerisch-versiegelungsfrei- zu gestalten.

3. Soweit nicht durch die folgenden Festsetzungen anders geregelt, ist bei der Aus-
führung des Bauvorhabens die Gestaltungssatzung der Stadt Warendorf vom
19.12.1996 zum Schutz des Stadtbildes in der historischen Altstadt zu beachten.

4. Drempl sind bis zu einer Höhe von 0,90m zulässig.

5. Für die Außenwandflächen sind Verblendersteine in den Farbtönen rot-blau-bunt oder
sandstein- und Verputz zulässig.

6. Für Fenster sind die Materialien Holz, Kunststoff oder Metall in den Farbtönen weiß
oder grau zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

In dem Mischgebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 unter 6.-8.
aufgeführten, bestimmten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen,
Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig sowie
die nach Absatz 3 ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Sinne des
§ 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

2. Höhe baulicher Anlagen
Die höchste Gebäudehöhe (GH) gemäß § 16 BauNVO in Metern bemisst sich im
Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück maßgeblichen anbau-
fähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der maßgeblichen anbaufähigen Verkehrs-
fläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmitte gemessen.

3. Die Flächen innerhalb von Sichtfeldern sind von allen Sicht behindernden baulichen
Anlagen (auch Stellplätzen) und Nutzungen freizuhalten. Bepflanzungen und Ein-
friedigungen sind bis max. 0,8m Höhe über Fahrbahnkante zulässig. Hochstämmige
Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht
gefährden.

4. Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude

*Schallschutzbereich
Lärmpegelbereich 1
In dem gekennzeichneten Bereich wird festgesetzt, dass Außenbauteile des Gebäudes
oder Gebäudeteile im Erdgeschoss auf der Nord- und Südseite in den Lärmpegel-
bereich IV (erf. R' w, res >= 40/35 dB, Wohnräume/Büroräume) und auf der West-
seite in den Lärmpegelbereich V (erf. R' w, res >= 45/40 dB, Wohnräume/Büro-
räume) gem. der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzustufen sind.
Für das 1. Obergeschoss gilt in Bezug auf die Nord-, West- und Südseite der Lärm-
pegelbereich IV (erf. R' w, res >= 40/35 dB, Wohnräume/Büroräume).
Für das 2. Obergeschoss (Stoffgeschoss) gilt in Bezug auf die Nord- und Westseite
der Lärmpegelbereich IV (erf. R' w, res >= 40/35 dB, Wohnräume/Büroräume) und
für die Südseite der Lärmpegelbereich III (erf. R' w, res >= 35/30 dB, Wohnräume/
Büroräume). *Für das Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss gilt in Bezug auf die Ost-
seite der Lärmpegelbereich III (erf. R' w, res >= 35/30 dB, Wohnräume/Büroräume).

*Schallschutzbereich
Lärmpegelbereich 2
In dem gekennzeichneten Bereich wird festgesetzt, dass Außenbauteile des Gebäudes
oder Gebäudeteile im Erdgeschoss auf der Nord- und Westseite in den Lärmpegel-
bereich III (erf. R' w, res >= 35/30 dB, Wohnräume/Büroräume) gem. der DIN 4109
„Schallschutz im Hochbau“ einzustufen sind.
Für das 1.-4. Obergeschoss gilt in Bezug auf die Nord-, West- und Südseite der
Lärmpegelbereich III (erf. R' w, res >= 35/30 dB, Wohnräume/Büroräume).

*Schallschutzbereich
Lärmpegelbereich 1-2
Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des
Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den genannten Lärmpegelbereich
eingestuft sind, bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten
Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über ein von der Lärm-
quelle abgewandtes Fenster besteht.

Gleiches gilt für Räume mit Sauerstoff zehrenden Heizanlagen.
Die Einhaltung der erforderlichen Dämmwerte ist bei der genehmigungs- oder an-
zeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder
Gebäudeteilen nachzuweisen.

5. Überbaubare Fläche
Im Eckbereich Wilhelmstraße/Rüenschluppe ist im dritten Vollgeschoss anstatt der
Baulinie die dargestellte Baugrenze maßgebend.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Entwässerung
Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasser-
planes der Stadt Warendorf.

2. Wasserversorgung/Löschwasser
Der Grundsatz wird durch den Wasserversorger über bestehende Leitungen
in der Wilhelmstraße und Rüenschluppe mit einer Leistung von 700-1000 l/min. bzw.
500-800 l/min. sichergestellt.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser
Nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs. 2 Satz 2 Landeswassergesetz
(LWG) ist das von Dachflächen und von befestigten Flächen abfließende Nieder-
schlagswasser in die öffentliche Mischkanalisation einzuleiten bzw. auf dem Grund-
stück selbst zur Versickerung zu bringen mit Ausnahme von benutztem Nieder-
schlagswasser (z. B. produktionsbedingt, Bewässerung etc.).

4. Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteter
Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen.
Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach
§ 17 (2) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwassernutzungs-
anlagen einschließlich ihrer Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der ver-
schiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/Regenwasser) sind beim Einbau
dauerhaft farbig unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen
als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.
Nach § 13 (3) der zurzeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt ge-
nutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich
anzuzeigen.

5. 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.

6. Archäologie/Bodendenkmalpflege
Bei Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen haben die Bauausführenden die
Belange der Archäologie/Bodendenkmalpflege wie folgt zu beachten:
Dem westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege (Tel.
0251/2105-252) oder der Stadt als untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler
(kulturgeschichtliche Bodenfunde aber auch Veränderungen und Verfallungen in der
natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände
darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Dem Amt für Bodendenkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der
betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen
durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten
Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Boden-
bewegungen sind durch den Erschließungsträger und die Bauherren/Bauherinnen
rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege,
Broderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.

7. Versorgungsleitungen
Vorhaben und Anpflanzungen im Einwirkungsbereich von Versorgungsleitungen
sind rechtzeitig mit den Versorgungsträgern abzustimmen.

8. Altlasten
Das Verzeichnis des Kreises Warendorf über Altablagerungen, Altstandorte und
schädliche Bodenveränderungen weist das Flurstück 522, 521 teilweise als Altstand-
ort (Flächennummer 6897) aus. Hierbei handelt es sich um eine gekennzeichnete
Fläche mit der Branchenbezeichnung „Herstellung von Kunststoffen auf Mineralol-
basis“.

Auf dem Gelände Wilhelmstraße 13-15 sind nach Untersuchungen des Ing. Büro Gey
und John keine Bodenverunreinigungen festgestellt worden.
Geplante Baumaßnahmen auf dem Gelände sind mit dem Ordnungsamt der Stadt
Warendorf und der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Warendorf abzu-
stimmen.

*Änderungen und Ergänzungen lt. Ratsbeschluss vom 04.03.2010
(siehe Roteintragungen)

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

STADT WARENDORF

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Stadtbild

Dieser Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB ist gem.
§ 2 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt
Warendorf vom 24.06.2009 aufgestellt worden.

Der Beschluss ist am 03.07.2009 öffentlich bekannt gemacht
worden.

Warendorf, den 03.07.2009

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB laut Beschluss des Ausschusses für
Umwelt, Planung und Verkehr der Stadt Warendorf vom
03.09.2009 einschließlich der gestalterischen Fest-
setzungen öffentlich auszulegen.

Warendorf, den 03.09.2009

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung haben gem.
§ 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2009 bis
01.02.2010 einschließlich der gestalterischen Festsetzungen
öffentlich ausgelegen.

Warendorf, den 01.02.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Dieser Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner
Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
nach § 86 Abs. 4 BauO NW (Gestalterische Festsetzungen)
ist gem. § 10 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt
Warendorf vom 04.03.2010 als Satzung beschlossen worden.
Die Begründung hat am Verfahren und an der
Beschlussfassung teilgenommen.

Warendorf, den 04.03.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Walter
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Warendorf für
diesen Bebauungsplan ist am 19.03.2010 gem. § 10 Abs. 3
BauGB in Verbindung mit § 14 der Hauptsatzung der Stadt
Warendorf vom 16.05.2005 öffentlich bekannt gemacht
worden. Der Bebauungsplan ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab
dem 19.03.2010 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 verwiesen.

Warendorf, den 19.03.2010

Der Bürgermeister
im Auftrag

gez. Knaup
Baudezernent

Rechtsgrundlagen:

1. §§ 7 und 41 Abs. 1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung
für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der
Bekanntmachung 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) in
der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung.

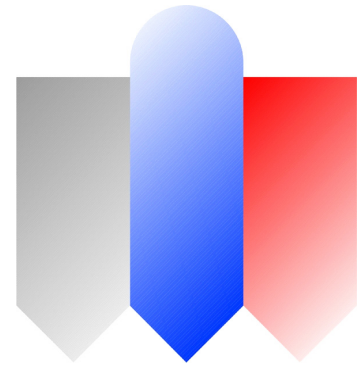
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in
der zur Zeit gültigen Fassung.

4. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
(BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung 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 der Stadt Warendorf vom 08.02.1980 zum
Erhalt baulicher Anlagen in der historischen Altstadt.



**Bebauungsplan Nr. 0.09 /
2. Änderung
für die Fläche
„Wilhelmstraße 13-15
zwischen Theater am Wall
und Rüenschluppe“**
im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

**DEZ. III/ SG 61
Bauordnung und
Stadtplanung**

Maßstab 1:500

Dezernatsleiter:

Stand: Satzungsbeschluss

Entwurfsverfasser:
Architekten Bitter - Hagemeyer

Gezeichnet:
Spithöver und Jungemann
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Sachgebietsleiter: