Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 07.02.1992



A FESTSETZUNGEN
GEM. § 1 UND 9 BAUGB

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, SOWEIT DIESE NICHT SCHON DURCH DIE FARBGEBUNG, Z. B. DER GRÜNFLÄCHEN, ERKENNBAR IST. ABER DIE GRÜNEN STRASSENBEGRENZUNGSLINIEN DER VERKEHRSFLÄCHEN SIND ABGRENZUNGEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG.
- BAUGRENZE
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE - DAS IST DER FÄRBLICH SO FESTGESETZTE UND DURCH BAUGRENZEN BEGRENZTE TEIL DES BAUGEBIETES, AUF DEM BAULICHE ANLAGEN ERRICHTET WERDEN DÜRFEN. IN EINZELFALL DARF DURCH DER ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSANTEIL (DIE ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE) DER BAUGRUNDSTÜCKE NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 ABS. 1 U. 2 BAUNVO ZULÄSSIG SIND
  1. WOHNGEBÄUDE,
  2. DIE DER VERSORGUNG DES GEBIETES DIENENDEN LÄDEN, SCHANK- UND SPEISEWIRTSCHAFTEN SOWIE NICHTSTÖRENDE HANDWERKSBETRIEBE,
  3. ANLAGEN FÜR KIRCHLICHE, KULTURELLE, SOZIALE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE.

  BEI DEN AUSNAHMEN NACH § 4 (3) BAUNVO IST NUR NR. 5 ZULÄSSIG.

GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL

GFZ 0,5 GESCHOSSFLÄCHENZAHL

o OFFENE BAUWEISE

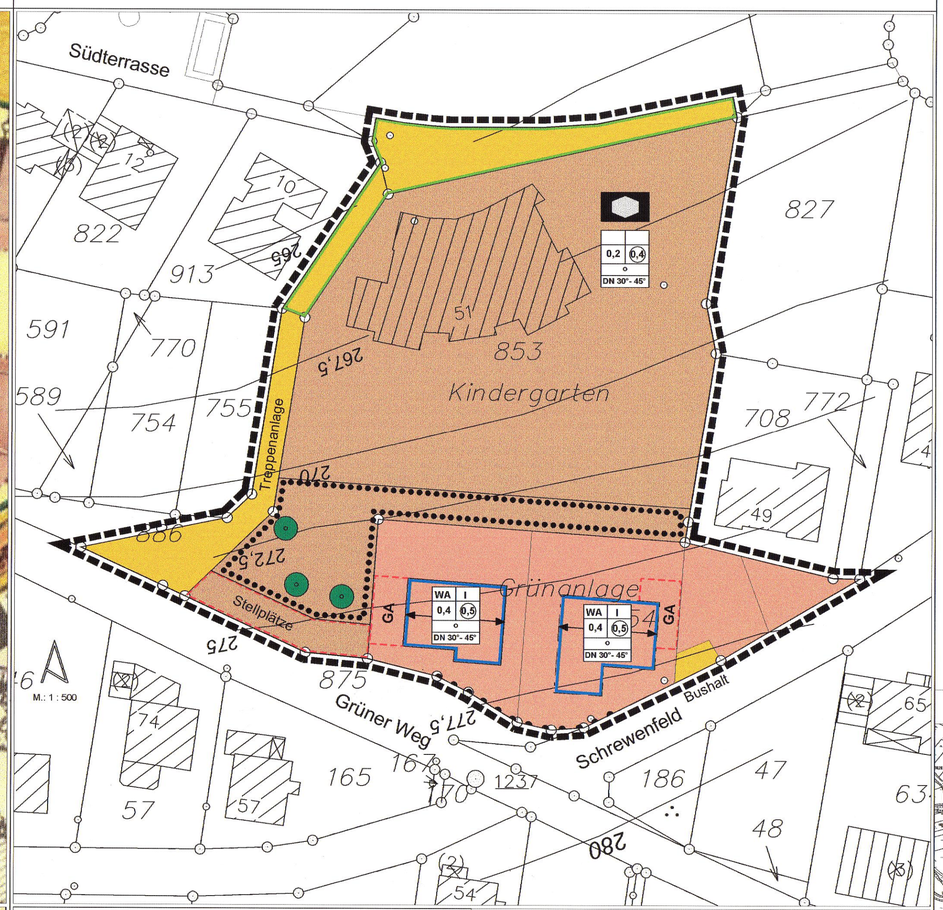
II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE

VERKEHRSFLÄCHE:
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- STRASSENBEGLEITGRÜN
- FAHRBAHN
- GEHWEG
- WOHNWEG, BEFAHRBAR AUSZUBAUEN NACH EAE 85
- P RUHENDER VERKEHR
- SICHTFLÄCHEN - ALS TEIL DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SIND VON ALLEN BAULICHEN ANLAGEN, EINFRIEDIGUNGEN, BÖSCHUNGEN- UND ANPFLANZUNGEN ÜBER 60 CM HÖHE FREIZUHALTEN.

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
ELEKTRIZITÄT

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE:
- GRÜNANLAGE
- FUSSWEG
- SPIELPLATZ

Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes



F Verfahren

Die Aufstellung
der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.02.2004 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss
wurde am 11.03.2004 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.03. bis 22.04.2004 (einschließlich) in Form der Bekanntmachung. Die Bekanntmachung hierzu wurde am 11.03.2004 im Amtsblatt der Stadt Warstein veröffentlicht.

Der Entwurfsbeschluss
dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 14.09.2004 gefasst.

Die öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 27.09. bis 27.10.2004 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.09.2004 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gleichzeitig mit der Auslegung wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Dies erfolgte mit Anschreiben vom 20.09.2004.

Warstein, den 29.11.2004

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Aufgrund
- § 7 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96),
- § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141, 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) i.V.m. den Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB,
- §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466),
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766)
- § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.04.2003 (GV. NRW. S. 254)

hat der Rat der Stadt Warstein am 13.12.2004 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

(Bürgermeister) (Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan wird am 13.01.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

(Bürgermeister)

A FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe.

(4) Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dargestellten Umgrenzung zulässig (§ 12 BauNVO)

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der dargestellten umgrenzten Flächen sowie zwischen diesen Flächen und dem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß.

z.B. (0,5) Geschossflächenzahl, als Höchstmaß.

I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:
Gedachten Zwecken dienende Gebäude und Anlagen

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

B SONSTIGE PLANZEICHEN

Ga / Stellplätze — Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dargestellten Umgrenzung bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig, die Stellplätze der Gewerbebetriebsfläche nur innerhalb der dargestellten Umgrenzung (§ 12 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Hauptfirstrichtung, zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

C GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

ZULÄSSIGE DACHFORM:
Satteldach

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:
30° - 45°

DACHEINDECKUNG:
Alle Dächer müssen eine grauschieferfarbene Dacheindeckung erhalten.

DREMPEL UND DACHGAUBEN:
Dreiepel und Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Häusern gestattet, und zwar

a) Drempel bis zu 50cm, gemessen von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit OK.-Sparren.

b) Dachgauben, soweit mind. 38° Dachneigung vorgesehen ist, soweit 70 % der Firstlänge nicht überschritten werden und soweit sie von der Innenseite der Giebelwände mind. einen Abstand von 1m halten, in der Ansicht von Dachkante bis Unterkante Sparren darf ihre Höhe 1,45m nicht überschreiten. Zwischen First und Beginn der Abschleppung ist an der Dachebene mind. ein Abstand von 60cm einzuhalten.

LOGGIEN UND BALKONE:
Loggien und Balkone als Dacheinschnitte sind nur bis max. 50 % der Firstlänge zulässig.

EINFRIEDUNGEN:
Wenn Einfriedungen hergestellt werden, dürfen sie

1. an Verkehrsflächen bis nur aus Holz in 80cm Gesamthöhe und
2. zu den anderen angrenzenden Flächen in 1m Gesamthöhe

errichtet werden.

Sockelmauerwerk darf nicht höher als 20cm über Gelände sein.

Aufschüttungen gelten nicht als Einfriedungen.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zufahrten zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

D SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über NN

Geplante Auffüllung

Anzupflanzende Bäume I. und II. Ordnung (schematische Darstellung)

E HINWEISE

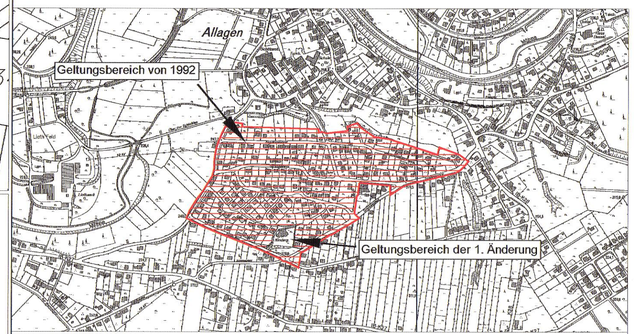
1. Hinweise zu Bodendenkmälern
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Quellen, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Amt für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761-2468) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Bis diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Hinweise zur Abfallwirtschaft
Sollten bei Erdarbeiten Altlöße, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Altlöße und kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

Bei der Baumaßnahme anfallende Altlöße sind gemäß § 5 Abs. 3 u. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG). Altöle, die nicht verwertet werden, sind als überwachungspflichtige Altöle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Die Planunterlage
gemäß den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Amtlichen Liegenschaftskatester (ALK) des Kreises Soest und ist auf elektronischen Wege begleitfrei überlagert.

Übersichtsplan zum Bebauungsplan "Schrewenfeld" - Maßstab 1:10.000



STADT WARSTEIN

Ortschaft Allagen
Bebauungsplan "Schrewenfeld"
1. Änderung

Plan-Nr. 10.05.1

Stadt Warstein, Sachgebiet Städtebau, Verkehr, Stand der Planung: 08/04