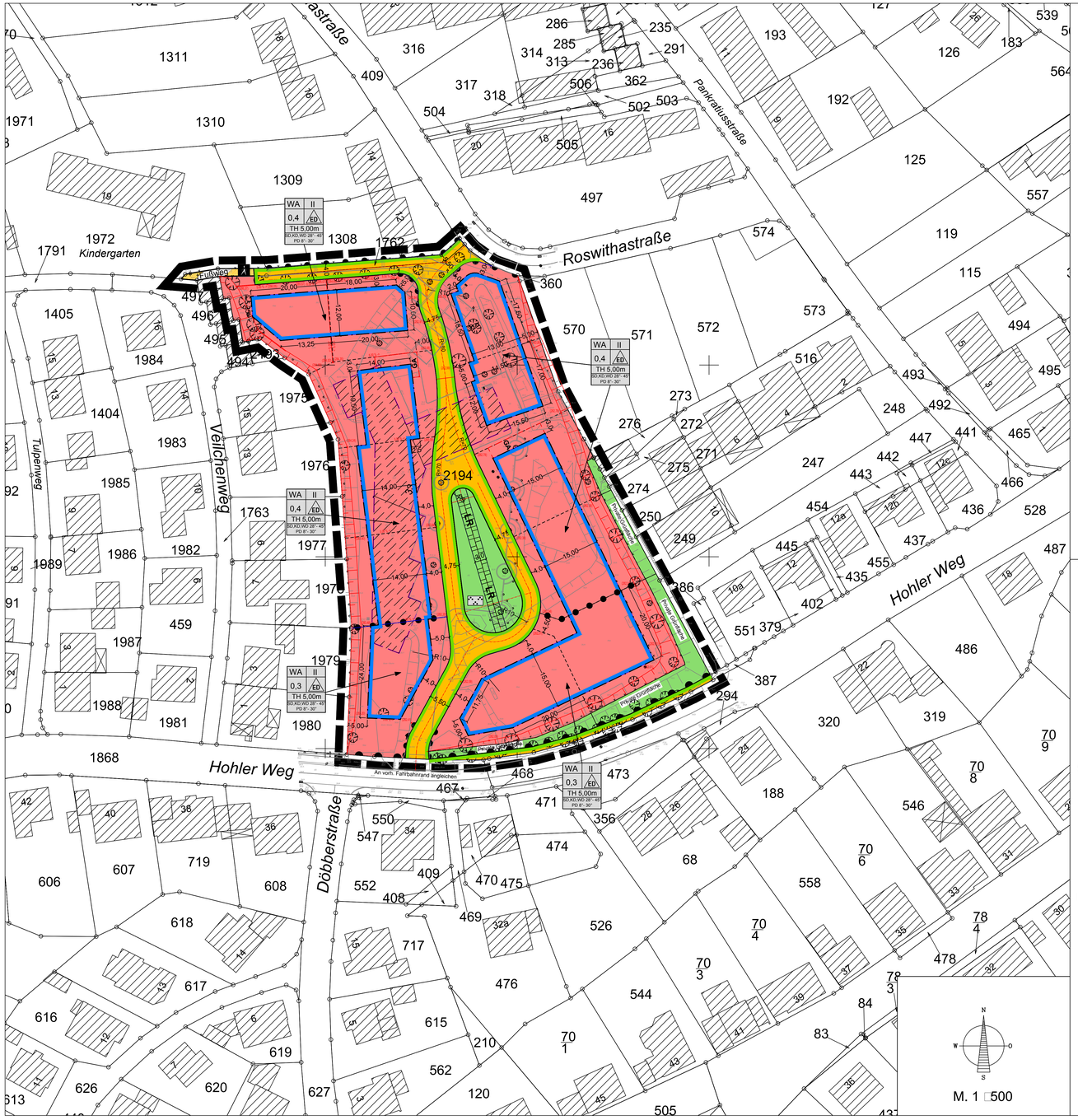


A FESTSETZUNGEN

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) 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

Geändert durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Siehe Seite 2

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. **0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. **TH 5,00m** Traufhöhe ...m über natürlicher Geländeoberfläche als Höchstmaß

Im Plangebiet darf die mittlere Traufhöhe (= arithmetisches Mittel) das Maß von z.B. 5,00m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Anböschungen werden nicht berücksichtigt, bei Abgrabungen ist die geplante Geländeoberfläche. Den maßgebenden Bezugspunkt über der natürlichen Geländeoberfläche bildet der oben als Traufhöhe bezeichnete Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fußweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
(In diesen Bereichen dürfen keine Zuwegungen angelegt werden)

5. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Parkanlage

Private Grünfläche

B SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

LR Leitungsrecht für Abwasserkanal

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

C GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

Geändert durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes
Siehe Seite 2

DÄCHER:

Zulässig als Hauptdachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pulte mit gleicher Dachneigung. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebenanlagen zulässig.

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:

28° - 45° vorgeschriebene Dachneigung (ohne Toleranz) bei Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächern

8° - 30° vorgeschriebene Dachneigung (ohne Toleranz) bei Pultdächern

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:

Dachaufbauten sind nur in Form von Gauben zulässig.
Der Abstand zwischen Gaube und Ortgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes) muß mindestens 1,50m betragen. Die Gesamtlänge einzelner Gauben darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtlänge mehrer Gauben nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufläge (gemessen von Ortgang zu Ortgang) betragen. Loggien und Balkone als Dacheinschnitte sind nur bis max. 50% der Firstlänge zulässig.

FREIFLÄCHENGESTALTUNG:

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

EINFRIEDUNGEN:

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Stützmauern sind im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.

D SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

Geplante Flurstücksgrenzen

Ehemaliges Schulgebäude

Vorhandene Aufschüttung

Geplante Aufschüttung

Bäume Bestand

z. B. 282.63 Geländehöhe Bestand

z. B. (282.35) Geländehöhe Planung

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 Spalten, 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 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls 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 Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle und kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.

Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 5 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). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

Die Planunterlage
genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Stand vom 08.09.2010. Die Übertragbarkeit des Bebauungsplanes in die Örtlichkeit ist geometrisch einwandfrei möglich.

Warstein, den 04.07.2012 *gez. R. Wehage*

Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Warstein, Fachbereich Technische Dienste, Sachgebiet Städtebau

Warstein, den 02.04.2012

gez. R. Wehage
(Stadtplaner)

F Verfahren

Die Aufstellung
dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 03.06.2009 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss
wurde am 18.06.2009 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
erfolgte am 21.06.2011 gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte am 09.06.2011 im Amtsblatt der Stadt Warstein.

Der Beschluss,
das Verfahren zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren weiterzuführen, ist am 26.01.2012 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein gefasst worden. Der Beschluss wurde am 02.02.2012 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht

Der Entwurfsbeschluss
dieses Bebauungsplanes einschließlich Begründung / Artenschutzprüfung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 26.01.2012 gefasst.

Die öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanes gem. § 13a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 13.02.2012 bis 13.03.2012 (einschließlich) stattgefunden.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 02.02.2012 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Gleichzeitig mit der Auslegung wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies erfolgte mit Anschreiben vom 08.02.2012.
Warstein, den 20.02.2012

gez. M. Gödde
(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 Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685),

- § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509),

- §§ 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 Artikel 3 des Gesetzes 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 Gesetzes vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

- § 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185)

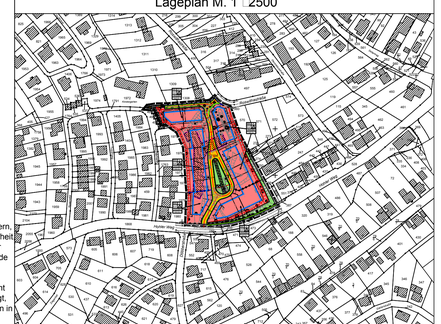
hat der Rat der Stadt Warstein am 04.07.2012 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

gez. M. Gödde (Bürgermeister)
gez. E.Feldmann (Schriftführer)

Inkrafttreten
Der Beschluss über diesen Bebauungsplan wird am 06.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

gez. M. Gödde (Bürgermeister)

Lageplan M. 1 2500



STADT WARSTEIN

Ortschaft Belecke

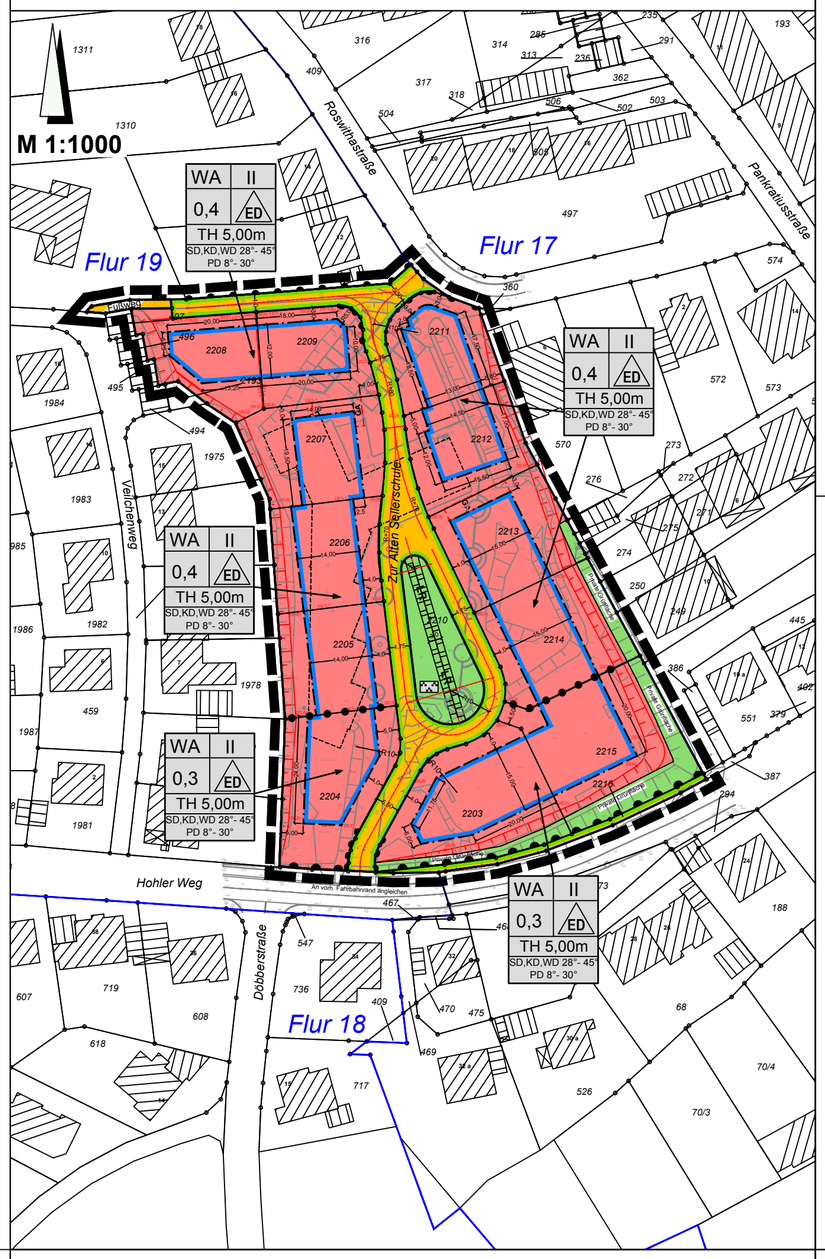
Bebauungsplan Nr. 20.25 "Ehemalige Sellerschule"

gem. § 13a BauGB

FB Technische Dienste, SG Städtebau

Stand der Planung M 1:500

Bisher festgesetzt im Bebauungsplan "Ehemalige Sellerschule":



Bisher festgesetzt:

A FESTSETZUNGEN

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

z.B. **0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. **TH 5,00m** Traufhöhe ...m über natürlicher Geländeoberfläche als Höchstmaß
Im Plangebiet darf die mittlere Traufhöhe (= arithmetisches Mittel) das Maß von z.B. 5,00m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Anfüllungen werden nicht berücksichtigt, bei Abgrabungen gilt die geplante Geländeoberfläche. Den maßgebenden Bezugspunkt über der natürlichen Geländeoberfläche bildet der oben als Traufhöhe bezeichnete Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Neu festgesetzt:

A FESTSETZUNGEN

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

z.B. **0,3** Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. **H = 283,20m üNN** Höhe der baulichen Anlagen / Geländeoberfläche
Die für jedes Baugrundstück festgesetzte Geländeoberfläche dient als Bezugsmaß zur Ermittlung der maximalen Traufhöhe sowie der maximalen Gebäudehöhe, im übrigen gilt die natürliche Geländeoberfläche.

TH (max.) **6,50m** Traufhöhe über festgesetzter Geländeoberfläche als Höchstmaß
Im Plangebiet darf die mittlere Traufhöhe des Gebäudes (= arithmetisches Mittel der Traufseiten) das Maß von 6,50m über der im Plan festgesetzten bzw. natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten.
Nicht als Traufseite gelten die Giebelseiten von Gebäuden mit Sattel- und Krüppelwalmdach.
Bei einseitigen Pultdächern gilt nur die Höhe der unteren Dachkante.
Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist festgesetzt als Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Bei Flachdachgebäuden mit Staffelgeschoss gilt als Traufhöhe die Oberkante des Fertigfußbodens dieses Geschosses an den zurückspringenden Seiten, ohne Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Dachhaut als Gebäudehöhe.

GH (max.) **11,00m** Gebäudehöhe über festgesetzter Geländeoberfläche als Höchstmaß
Im Plangebiet darf die maximale Gebäudehöhe das Maß von 11,00m über der jeweils im Plan festgesetzten Geländeoberfläche nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut. Ausgenommen sind untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen oder Blitzschutzanlagen. Bei Flachdachgebäuden ohne Staffelgeschoss gilt die Traufhöhe als Gebäudehöhe.

F Verfahren

Hinweis
Es gelten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).
Auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Die Aufstellung
zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2016 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein beschlossen worden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bauleitplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss
dieser 1. Änderung wurde am 04.05.2016 im Amtsblatt der Stadt Warstein gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurfsbeschluss
dieser 1. Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein am 28.04.2016 gefasst.

Die öffentliche Auslegung
dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes entsprechend § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 13.05.2016 bis 13.06.2016 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
wurde gleichzeitig mit der Auslegung entsprechend § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies erfolgte mit Anschreiben vom 09.05.2016.
Warstein, den 05.07.2016

gez. Thomas Schöne
(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 Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496),
- § 2 Abs. 1 und § 10 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- §§ 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- § 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294),

hat der Rat der Stadt Warstein am 04.07.2016 diese 1. Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
Warstein, den 05.07.2016

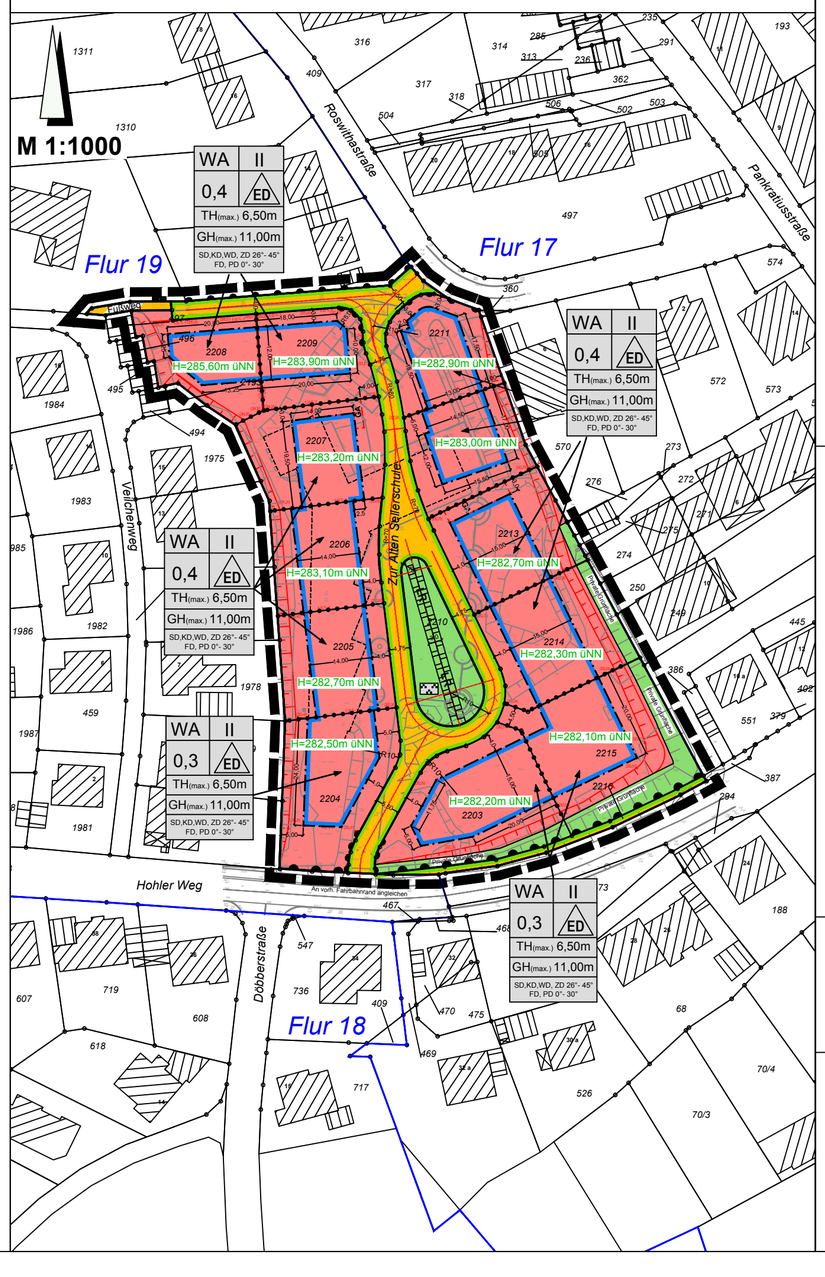
gez. Thomas Schöne (Bürgermeister)
gez. Feldmann (Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Bebauungsplanänderung in Kraft.
Warstein, den 05.07.2016

gez. Thomas Schöne
(Bürgermeister)

Neu festgesetzt in der 1. Änderung:



Bisher festgesetzt:

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

DÄCHER:

Zulässig als Hauptdachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer sowie gegeneinander versetzte Pulte mit gleicher Dachneigung. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebenanlagen zulässig.

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:

28° - 45° vorgeschriebene Dachneigung (ohne Toleranz) bei Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächern

8° - 30° vorgeschriebene Dachneigung (ohne Toleranz) bei Pultdächern

Neu festgesetzt:

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

DÄCHER:

Zulässig als Hauptdachform sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt- und Flachdächer sowie Pultdächer und gegeneinander versetzte Pulte mit gleicher Dachneigung.

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:

26° - 45° Dachneigung (ohne Toleranz) bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern

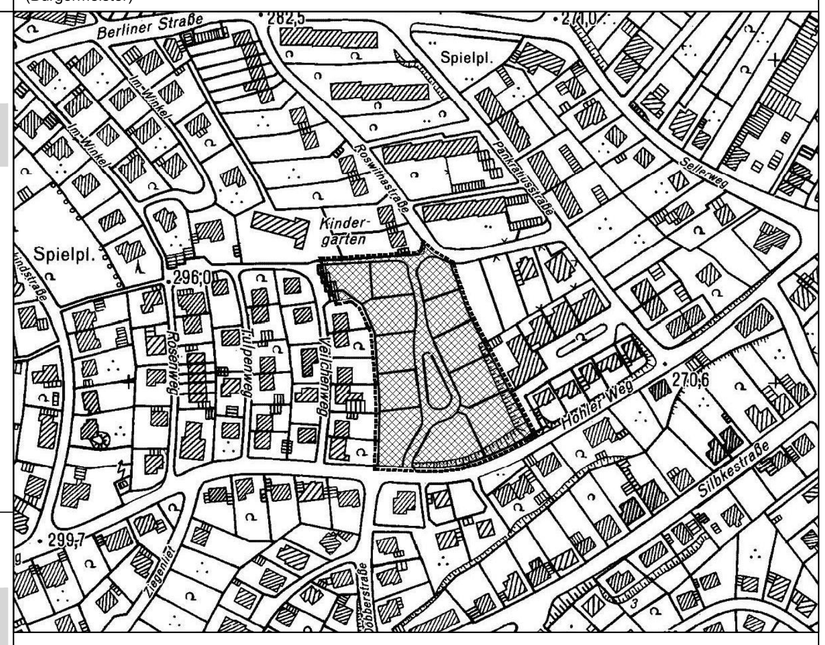
0° - 30° Dachneigung (ohne Toleranz) bei Flach- und Pultdächern

Sämtliche nicht durch diese 1. Änderung erfassten Festsetzungen, sonstigen Planzeichen und Gestaltungsvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans gelten weiterhin. Die Hinweise zu Bodendenkmälern und zur Abfallwirtschaft sind ebenfalls zu beachten.

Entwurf und Bearbeitung
Stadt Warstein, Fachbereich 3, Technische Dienste, Sachgebiet 61 - Stadtentwicklung und Bauordnung

Warstein, den 05.07.2016

gez. M. Kreggenwinkel
Stadtplaner



STADT WARSTEIN

Ortschaft Belecke

Bebauungsplan
"Ehemalige Sellerschule"

1. Änderung gem. § 13a BauGB

Plan-Nr. 20.25.1

FB Technische Dienste, SG Stadtentwicklung und Bauordnung