



Festsetzungen

(§ 1 und § 9 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete

(§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

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

Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Mischgebiete

(§ 6 BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen.

Nutzungsarten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl, als Höchstmaß

Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Traufhöhe als Höchstmaß

Die mittlere Traufhöhe darf das Maß von z.B. 4,50 m, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Dachhaut, nicht überschreiten. Geländeoberfläche ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung ergibt, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Offene Bauweise

nur Doppelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Straßenbegleitgrün/ Böschungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Zulässig sind nur standortgerechte, bodenständige Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen.

Sonstige Planzeichen

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

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

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

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf der mit (A) gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des südlich angrenzenden WA-Gebietes ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzanlage in Form einer Wall-/ Wandkombination zu errichten. Die Wall- bzw. Wandkante darf dabei eine Höhe von 404,00 m über NN nicht unterschreiten.

In den überbaubaren Flächen der mit (B) gekennzeichneten Grundstücke sind bei den zukünftigen Häusern zur Nordseite hin im Dachgeschoss keine Wohn-, Schlaf- oder Kinderzimmerfenster zulässig.

Gestaltungsvorschriften

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

Dächer:

Zulässig als Hauptdachform sind Sattel- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer als gegeneinander versetzte Pulte mit gleicher Dachneigung. Auf Nebengebäuden sind Pult- und Flachdächer grundsätzlich zulässig.

Die Dacheindeckung hat in Schiefer oder durchgefärbtem grauschieferfarbenem Material zu erfolgen. Auf untergeordneten Teilen der Dachfläche (z.B. Gauben, Erker, Hauseingangsbereichen) sind auch Blei-, Kupfer- oder Zinkeindeckungen zulässig.

Zulässige Dachneigung: nach Angabe im Plan, ohne Toleranz

Dachaufbauten:

Dachaufbauten sind nur als Schleppgaube oder Satteldachgaube zulässig. Der Abstand zwischen der Gaube und dem Ortsgang muß mindestens 2,0 m betragen. Die Gesamtlänge mehrerer Gauben darf höchstens 50 % der Traufhöhe betragen.

Dacheinschnitte als Loggien oder Terrassen sind unzulässig.

Fassadengestaltung:

Als äußere Fassadenmaterialien sind zu allen Gebäudeseiten hin über alle aufgehenden Geschosse nur "weißer" Putz, dunkelbraunes bis schwarzes Holz- Fachwerk mit "weißer" Putzaufschichtung, Schieferbekleidung, Holzbekleidung sowie eine Vornormierung aus Kalksandstein "weiß" zulässig.

Einfriedigungen:

Einfriedigungen zu öffentlichen Flächen hin sind nur in Form von landschaftstypischen Laubhecken bis zu einer max. Höhe von 1,30 m sowie als senkrechter Holzlattenzaun bis zu einer max. Höhe von 0,90 m über Oberkante Gehweg, Platz oder Freifläche zulässig.

Freiflächengestaltung:

Garagenzufahrten und PKW- Stellplätze sind mit geeigneten wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

Begrünung:

Unabhängig von den im Bebauungsplan bezeichneten Anpflanzungsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf jedem zu bebauenden Grundstück im Plangebiet mind. 1 Baum der folgenden Gattung zu pflanzen: Traubeneiche, Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Hainbuche, Esche, Buche, Vogelkirsche, Birne oder Apfel.

Hecken aus Nadelgehölzen sind als Anpflanzung im Plangebiet unzulässig. Ausnahme: Eibe ("Taxus baccata")

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

Geplante neue Grundstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über NN

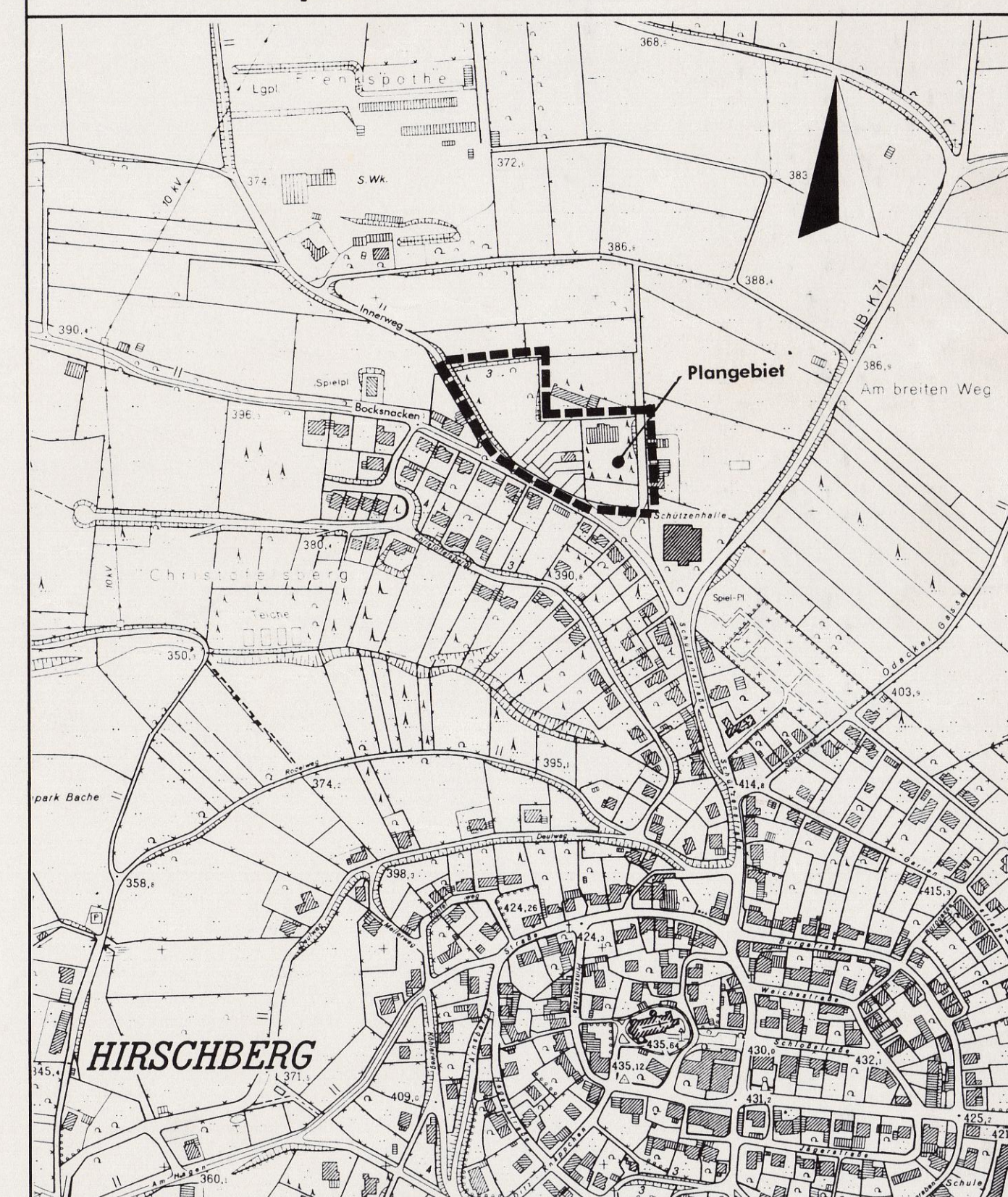
Böschungen

Hinweise

Bodendenkmäler:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/ oder pflanzlichen Lebens aus geologisch-archäologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Werra- Amt für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird, darf das Landschaftswand Werkstein-Lösung ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Übersichtsplan M 1 : 5000



STADT WARSTEIN - Ortschaft Hirschberg

Neuaufstellung des Bebauungsplanes

"Erholungsgebiet Hirschberg, Abschnitt 3

(nordwestlich der Schützenhalle)"

Entwurf und Bearbeitung:
STADT WARSTEIN
Fachdienst Stadtplanung
Warstein, den 16.12.1996

13/16

Die Planunterlage genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Stand vom 15.03.1995. Die Übertragbarkeit des Bebauungsplanes in die Öffentlichkeit ist geometrisch einwandfrei möglich.

Warstein, den 09.01.1997

Grescher, öb



Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 22.09.1994 vom Rat der Stadt Warstein beschlossen worden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Planungsausschuß der Stadt Warstein am 25.06.1996 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 05.11.1996 bis 05.12.1996 (einschl.) öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.10.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gleichzeitig mit der Auslegung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.10.1996. Warstein, den 16.12.1996

Hoffmann

Stadtdirektor

Aufgrund § 7 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666) - GO NW - zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.03.1996 (GV.NW. S. 124)

§ 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253), zuletzt geändert am 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486)

§§ 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 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV.NW. S. 218)

hat der Rat der Stadt Warstein am 16.12.1996 die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Diese Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Erholungsgebiet Hirschberg, Abschnitt 3 (nordwestlich der Schützenhalle)" ist am 16.12.1996 vom Rat der Stadt Warstein als Satzung beschlossen worden und wird am 16.12.1996 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan vom 13.03.91 außer Kraft. Satzung der Stadt Warstein vom 10.03.1997

Bürgermeister