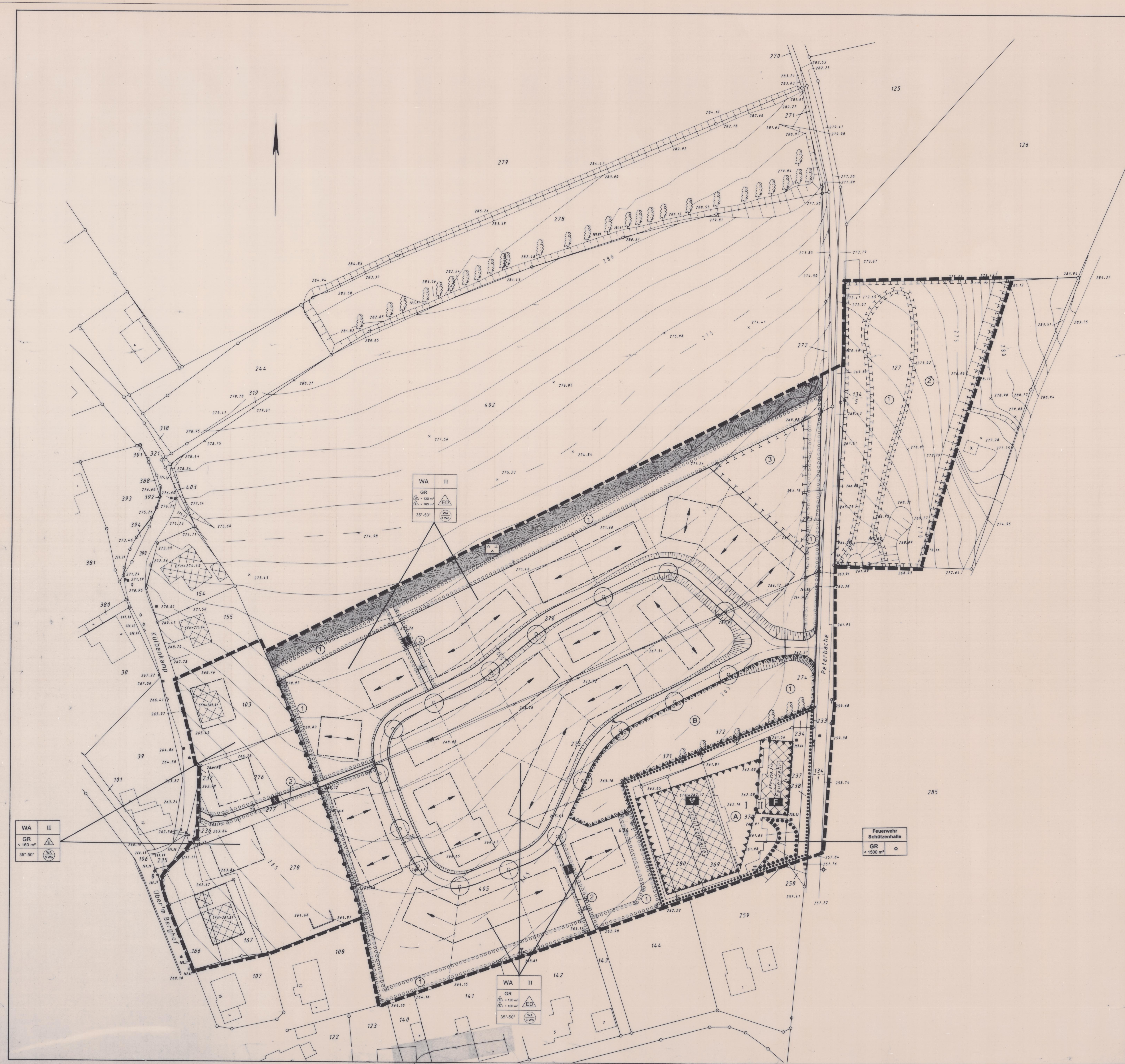




Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Die in § 4 (1) Nr. 2-5 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO
Die in § 4 (3) Nr. 1 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes ist beschränkt auf kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne des § 1 (4) Nr. 1 BauNVO gem. § 1 (5) BauNVO

II Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (1) BauNVO

GR max. Grundfläche gem. § 19 BauNVO

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 20 (1) BauNVO

Weitere Festsetzungen:

Die zulässige Traufhöhe wird bergseitig auf 3,80 m und talseitig auf 4,80 m, bezogen auf das natürliche vorhandene Geländeebene beschränkt, gem. § 16 BauNVO

3. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

E nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 (2) BauNVO

--- Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

4. Flächen für Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Garagen und Nebenanlagen sind zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie der Straßenverkehrsfläche unzulässig gem. § 12 BauNVO

5. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB

F Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

V Schützenhalle

6. Verkehrsflächen, Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

--- Straßenbegrenzungslinie

□ Straßenverkehrsfläche

A Fußweg

7. Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

■ öffentliche Grünfläche

A Parkanlage

8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

I Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Auf der mit Ziffer 1 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft ist durch Verlegung des bodenreinen Quellflusses in sein ursprüngliches Gewässerbett ein Bachbett anzulegen. Die Uferbereiche sind der freien Sukzessionsentwicklung zu überlassen.

Auf der mit Ziffer 2 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft ist die Extensivierung des Grünlandes vorzuziehen.

Auf der mit Ziffer 3 bezeichneten Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft ist die Aufwertung zu einer Ruderalflur vorzunehmen.

II Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Auf den mit Ziffer 1 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken anzupflanzen. Zu verwendende Gehölze:

Hainbuche
Feldahorn
Haselnuß
Schlehe
Hornkirsche
Weißdorn
Vogelbeere

Auf den mit Ziffer 2 bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind freiwachsende Hecken anzupflanzen. Zu verwendende Gehölze:

Hainbuche
Weißdorn

Auf der mit Ziffer 3 bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Ergänzungspflanzungen an den randlichen Feldgehölz- und Saumstrukturen vorzunehmen. Zu verwendende Gehölze:

Hainbuche
Feldahorn
Zitterpappel
Haselnuß
Schlehe
Hornkirsche
Weißdorn
Vogelbeere
Schneeball

Weitere Festsetzungen:

In der Planstraße sind im Abstand von max. 20 m standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen. Zu verwenden ist:
Spitzahorn
Acer platanoides

9. Sonstige Planzeichen

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

In der mit **A** gekennzeichneten überbaubaren Fläche gelten nachfolgende Festsetzungen:

Die Fensteröffnungen der Schutzhalle und des Feuerwehrraumes sind konstruktiv so zu gestalten, daß sie dämmend geschlossen sind (Fensterpläne).

Die Austrittsöffnungen der Lüftungsanlagen der Schutzhalle und des Feuerwehrraumes sind auf der Nord- oder Ostseite der Gebäude unterzubringen.

Der maximale Schallleistungspegel L_{wA} der Lüftungsanlage der Schutzhalle darf bei Anbringung der Austrittsöffnung auf der Nordseite des Gebäudes einen Wert von 71,0 dB(A) nicht überschreiten.

Der maximale Schallleistungspegel L_{wA} der Lüftungsanlage des Feuerwehrraumes darf bei Anbringung der Austrittsöffnung in der Dachmitte des Gebäudes einen Wert von 77,0 dB(A) nicht überschreiten.

Auf der mit **B** gekennzeichneten Fläche ist zum Schutz des nördlich angrenzenden WA-Gebietes ein Lärmschutzwall oder eine Lärmschutzanlage in Form einer Wall-/Wandkombination zu errichten. Die Wallhöhe bzw. die Oberkante der Wand darf dabei eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.

● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

10. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 BauO NW

35°-50° zulässige Dachneigung bei geneigten Dächern

→ Hauptfirstrichtung

Weitere Festsetzungen für die WA-Gebiete:

Dächer:
Dachaufbauten und Dachanschnitte sind nur bis max. 50 % der zugeworfenen Traufhöhe zulässig. Zur Gebäudewand ist ein Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten.
Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebenanlagen zulässig und mit einer Dachbegrenzung zu versehen.

Einfriedigungen:
Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur als Hecken zulässig. Auf der Rückseite der straßenbegleitenden Hecke kann ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.
Hecken aus Nadelgehölzen sind im Plangebiet mit Ausnahme von Eibe (*Taxus baccata*) nicht zulässig.
Die Höhe der Einfriedigungen im Plangebiet wird zu allen Grundstücksgrenzen auf 1,20 m beschränkt.

Sonstige erläuternde Darstellungen ohne Rechtscharakter

--- Grenzen vorhandener Flurstücke

--- künftige fortfallende Grundstücksgrenzen

--- Vorschlag zur Grundstücksteilung

□ vorhandene Gebäude

○ Baumpflanzungen im Straßenraum

1,00 Bemaßung von Abständen

1,00 Böschung

Textlicher Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfund aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschicht) freigelegt werden. Diese sind als Bodendenkmäler zu behandeln. Die Bodendenkmäler sind als Unter Denkmalschutz und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Angestellter Olpe (Tel. 02761 / 1261, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 u. 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 Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Stadt Warstein Ortsteil Mülheim

Bebauungsplan "Peterbache"

Übersichtsplan M 1:5000

