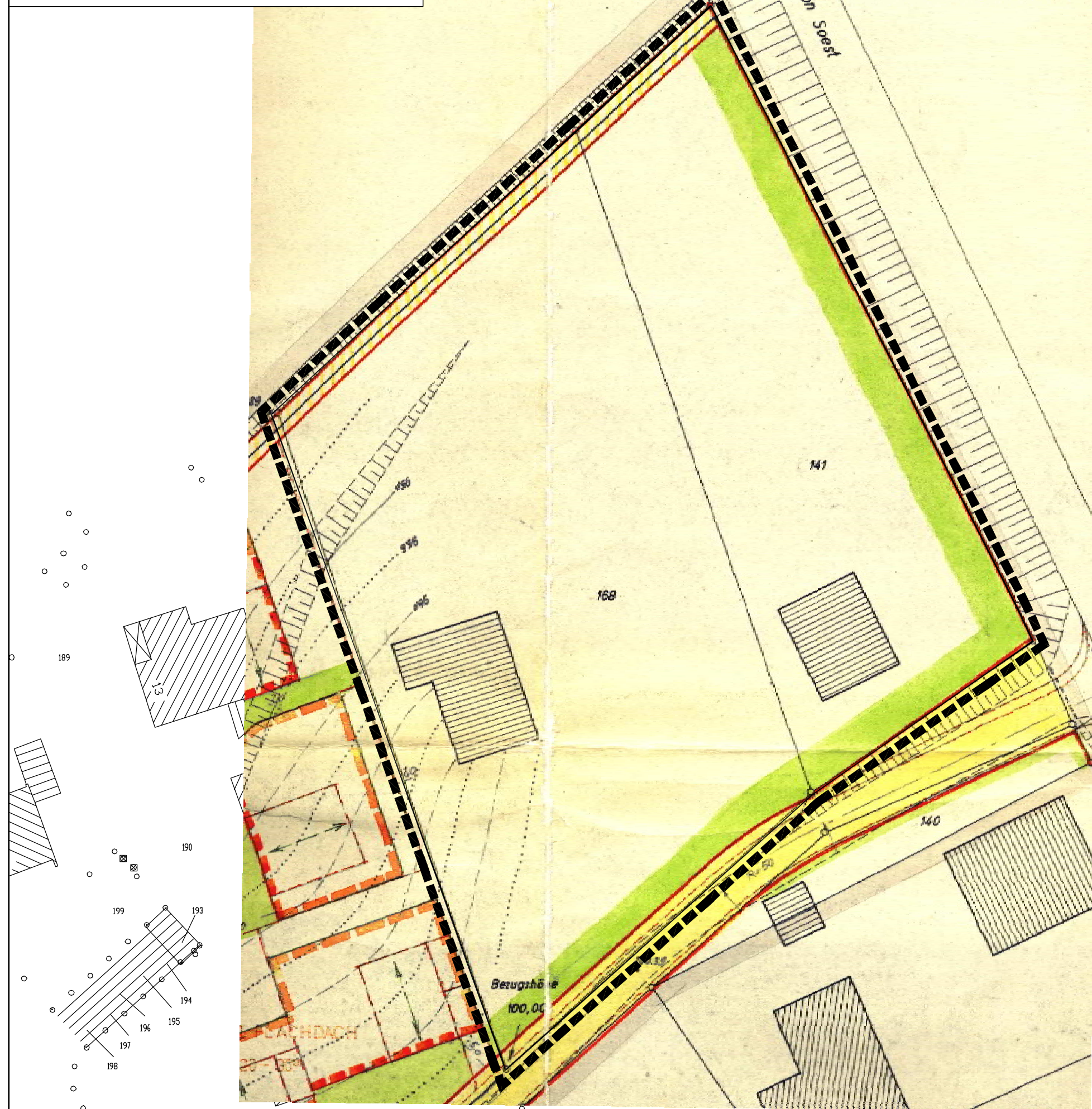


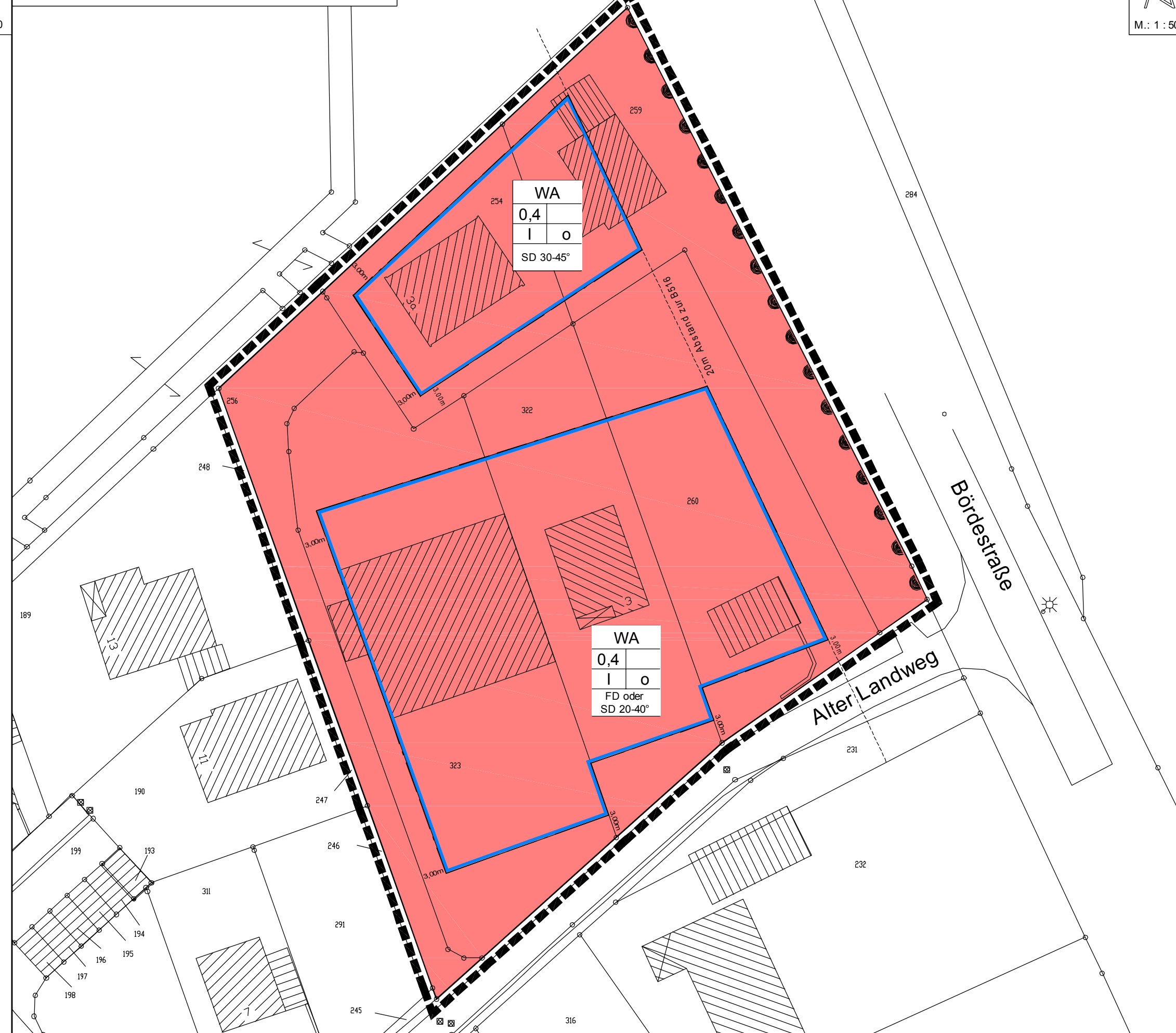
Rechtskräftiger Bebauungsplan vom 6. März 1964

1. Änderungsbereich



Inhalt der 1. Änderung des Bebauungsplanes

1. Änderungsbereich



Durchführung des Verfahrens

Die Aufstellung
dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 14.03.2000 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein beschlossen worden. Am 13.11.2001 wurde der Änderungsbereich vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung neu festgelegt.

Der Aufstellungsbeschluss
wurde am 13.04.2000 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht. Die Bekanntmachung über die Neufestlegung des Änderungsbereichs erfolgte am 20.12.2001 im Amtsblatt der Stadt Warstein.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 08.01. bis 08.02.2002. Die Bekanntmachung hierzu wurde am 20.12.2001 im Amtsblatt der Stadt Warstein veröffentlicht.

Der Entwurfsbeschluss
dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 12.12.2002 gefasst.

Die öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat für die Dauer eines Monats vom 10.03.2003 bis 10.04.2003 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 27.02.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig mit der Auslegung wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Das Anschreiben hierzu erfolgte am 05.03.2003.

Die erneute öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 3 BauGB des Bebauungsplans hat für die Dauer von zwei Wochen vom 02.06.2003 bis 16.06.2003 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 22.05.2003 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig mit der erneuten Auslegung wurden die berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB mit Schreiben vom 28.05.2003 erneut beteiligt.

Warstein, den 28.07.2003

gez. Juraschka
(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. 866), zuletzt geändert durch Gesetz 30.04.2002 (GV NRW S. 160),

§ 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850),

§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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 am 09.05.2000 (GV NRW S. 439),

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 306), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.09.2001 (GV NRW S. 708)

hat der Rat der Stadt Warstein am 29.07.2003 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

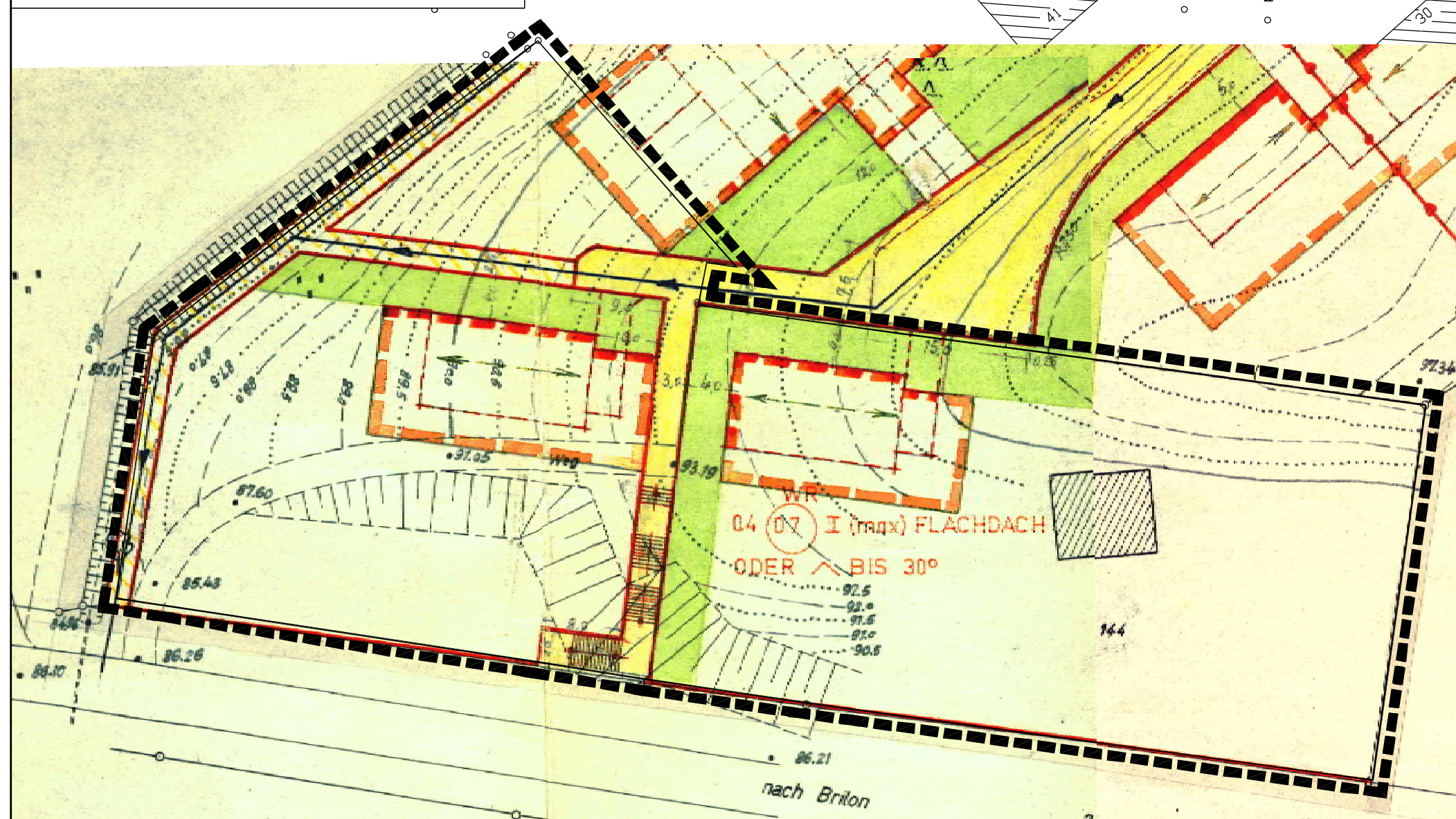
gez. Juraschka
(Bürgermeister)

gez. Becker
(Schriftführer)

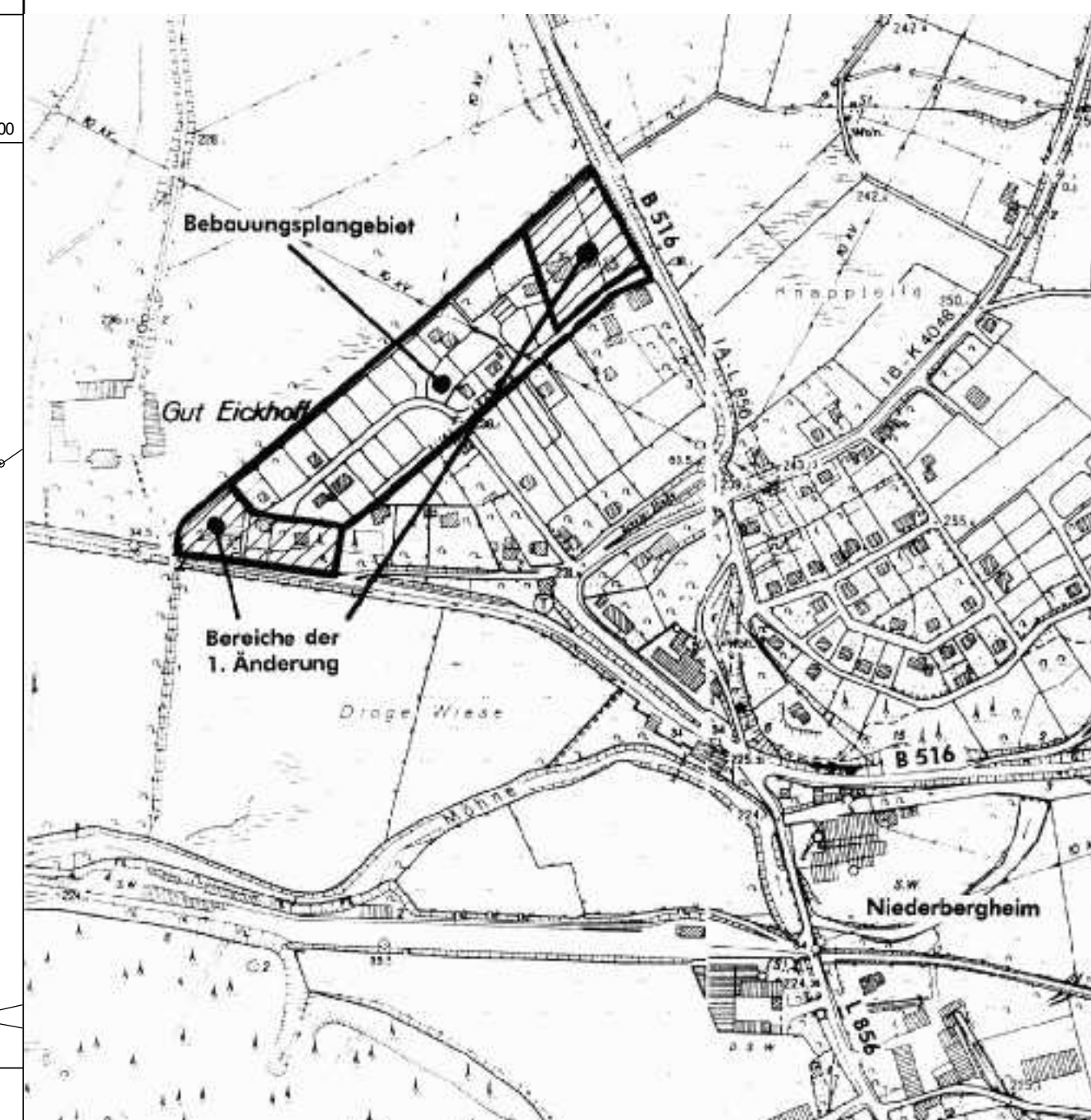
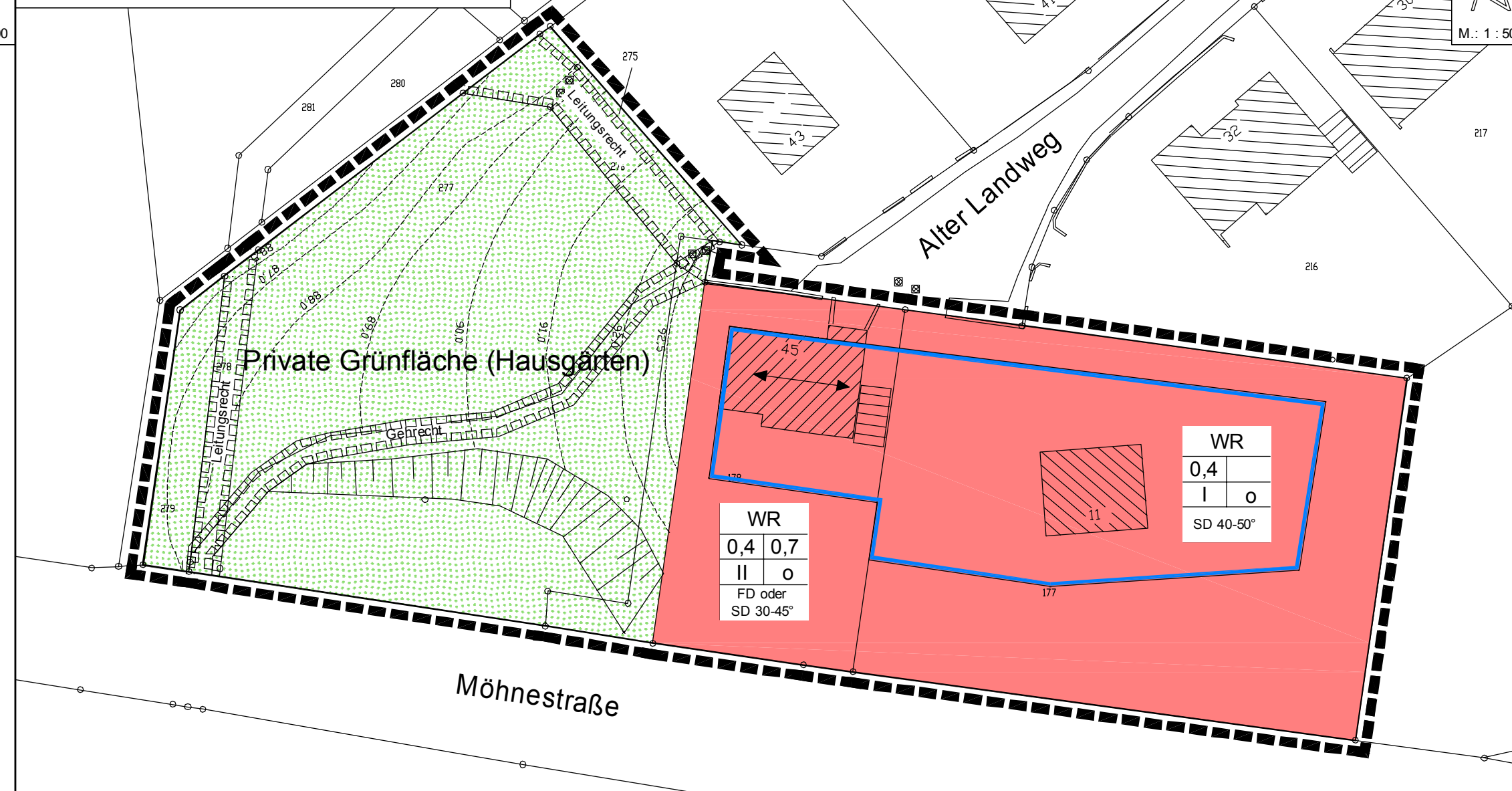
Inkrafttreten
Der Beschluss über die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 21.08.2003 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

gez. Juraschka
(Bürgermeister)

2. Änderungsbereich



2. Änderungsbereich



Übersichtsplan M.: 1 : 5.000

Flächenausweisungen

- Verkehrsfläche
- GemGA Gemeinschaftsstellplätze und Garagen
- Belastungsflächen
- Bzuebietsgrenze
- WR Reines Wohngebiet
- I vorgeschriebene Zahl der Vollgeschosse
- I(max) Höchstgrenze der Vollgeschosse
- 07 Geschossflächenzahl
- 04 Grundflächenzahl
- Satteldach
- F Flachdach
- 30° Dachneigung
- brünfläche (privat)

Zeichenerklärung

Gebäudebestand

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude

Grenzen und Begrenzungslinien

- Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Grenze des Bebauungsplanes
- gepl. Aufteilung des Straßenprofils
- neue Begrenzungslinie
- neue Baulinie
- neue Baugrenze
- erhaltenswerter Baumbestand
- gepl. Kanal

C HINWEISE

Bodendenkmäler:
Bei Bodeningriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und oder naturgeschichtliche Bodendenk., d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verstärkungen in der relativen Bodenschichteneinheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse festschen und oder pflanzlichen Lebens aus entgeschichteter 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.: 0276143750, Fax 02761-2400) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungspunkte mindestens den Vorlagen in anstehendem 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 Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

A Festsetzungen (§ 1 und § 9 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmeweise können zugelassen werden:
 - 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Lebensmittelgewerbes.
 - 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2.4 bis 7. zulässigen Wohngebieten gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind:
 - 1. Wohngebäude;
 - 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe;
 - 3. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

- ≥ 0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
- ≥ 0,7 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
- ≥ 11 Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- o Offene Bauweise
- o Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit einer Länge von max. 50m

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

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (entlang der Bördestraße dürfen keine Zugewänge angelegt werden)

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Grünflächen Private Grünflächen (Hausgärten)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
- ==> Hauptfahrsrichtung, zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

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

Dächer:
Zulässig sind Flachdächer (FD) und Satteldächer (SD) mit der im Plan eingeschriebenen Dachneigung.

STADT WARSTEIN



Ortschaft Niederbergheim
1. Änderung Bebauungsplan "Eickhoff"

Plan-Nr.: 50.01.1

Fachdienst Stadtentwicklung, Satzung vom 21.08.2003