



- Festsetzungen**
(§ 1 und § 9 BauGB)
Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 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 kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- x.B. 0,5 Geschößflächenzahl, als Höchstmaß

x.B. 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

x.B. I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze
- 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:

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Kindergarten)

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Zweckbestimmung:

Elektrizität
- Öffentliche Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung:

Straßenbegleitgrün/ Böschungen

Spielfeld
- Flächen für die Landwirtschaft und für Wald**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
- Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

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

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

Stellplätze
- Gestaltungsvorschriften**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW)
- Hauptdachform:**
Satteldach, Dachneigung 30° - 40°

Dacheindeckung:
Alle Satteldächer müssen eine schieferfarbene oder rote Dacheindeckung erhalten.
Ausgenommen ist der Bereich umgrenzt von den Straßen Ordensritterweg, Liebkamp und Im Hopfengarten. Hier ist ausschließlich eine schieferfarbene Dacheindeckung zulässig.

Drempel und Dachgauben
sind nur bei eingeschößigen Gebäuden zulässig, und zwar:
- Drempel bis zu max. 65 cm Höhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren
- Dachgauben, soweit 70 % der Firstlänge nicht überschritten werden und sie von der Innenseite der Giebelwände mindestens einen Abstand von 1 m haben.
In der Ansicht von Dachkante bis Unterkante Sparren darf ihre Höhe 1,45 m nicht überschreiten.
Zwischen First und Beginn der Abschleppung ist in der Dachebene ein Abstand von mindestens 60 cm einzuhalten.

Loggien und Balkone
als Dacheinschnitte sind nur bis 50 % der Firstlänge zulässig.

Einfriedigungen
dürfen nur als Holzzaun oder als bodenständige Laubhecke hergestellt werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin darf deren Höhe 60 cm nicht überschreiten.

Sonstige Darstellungen

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

Vorhandene Gebäude

Böschungen

Vorhandene Bäume

Anzupflanzende Bäume

Hinweise

Bodenmerkmal:
Bei Bodenmerkmalen können Bodenkriterien (kulturell- und/oder naturgeschichtliche Bodenkriterien, d.h. Mauern, alte Gräben, Eisenfunde oder auch Verankerungen und Verankerungen in der natürlichen Bodenschicht, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse von Tier- und/oder pflanzlichen Leben aus geologischer Zeit) eintrifft. Die Entdeckung von Bodenkriterien ist der Gemeinde als Urkunde (Bodenkarte) und/oder dem Stadt- und/oder Archäologie- und/oder Bodenkriterien, Außenstelle (Tel.: 02761-1261 FAX 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsmöglichkeit mindestens die Wege in unmittelbarem Umfeld zu erhalten (§ 15 a, 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Bodenkriterien freigegeben wird. Der Landschaftswand Weidung-Lage ist ebenfalls, das Bodenkriterium zu belegen, zu bewerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 1 DSOG NRW).

Entwurf und Bearbeitung:
STADT WARSTEIN
Fachdienst Stadtplanung
Warstein, den 03.03.1996

Handwritten signature: B. H.

Die Planunterlagen genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlagen entspricht dem Stand vom 10.03.1996. Die Übertragbarkeit des Bebauungsplanes in die Öffentlichkeit ist geometrisch einwandfrei möglich.

Handwritten signature: Warstein dem 23.03.1996

Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 31.01.1996 vom Planungsausschuss der Stadt Warstein beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.1996 im Amtsblatt der Stadt Warstein ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Planungsausschuss der Stadt Warstein am 31.01.1996 beschlossen und hat gem. § 3 Abs. 3 BauGB für die Dauer eines Monats vom 14.03. bis 15.04.1996 (einschließlich) öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 01.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung war nicht mehr erforderlich, da die Unterrichtung und Erörterung zuvor auf anderer planerischer Grundlage erfolgt ist (§ 3 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB). Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 26.02.1996.
Warstein, den 03.07.1996

Handwritten signature: 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 -

§ 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)

§ 8 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 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 02.07.1996 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Handwritten signature: Bürgermeister *Handwritten signature: Ratsmitglied* *Handwritten signature: Schriftführer*

Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Handwritten signature: Stadtdirektor

Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 5000

STADT WARSTEIN
Ortschaft Sichtigvor
Bebauungsplan "Lippkamp"
(Neuaufstellung)