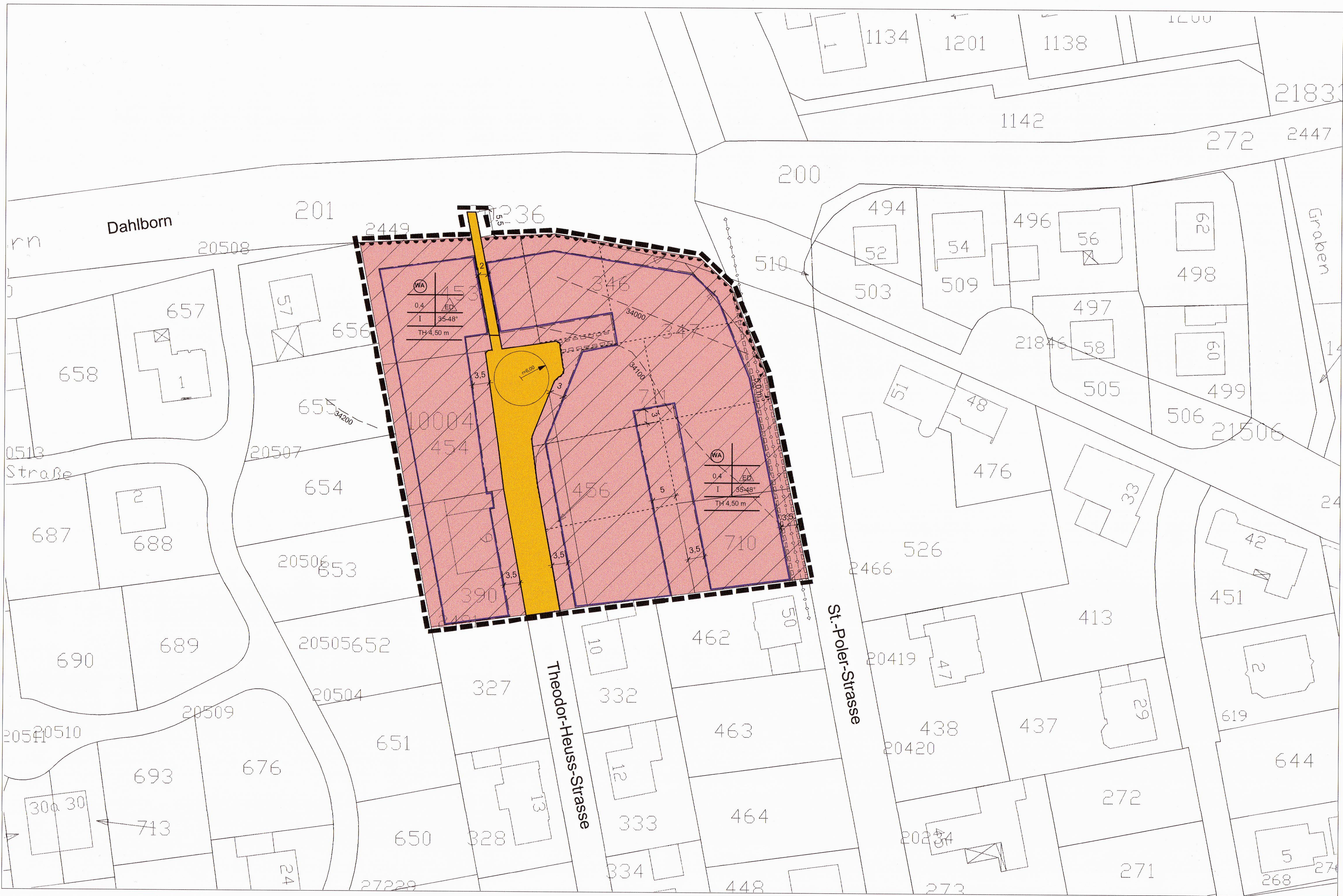


Stadt Warstein

Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Straße“



AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Planunterlage genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Stand vom Juni 2001. Die Übertragbarkeit des Bebauungsplanes in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Warstein, den 18.12.2001

M. ob. u. s.
Bürgermeister

Die Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Straße“ (Theodor-Heuss-Straße) ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 20.06.2001 vom Ratsausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein beschlossen worden.

Der Änderungsbeschluss wurde am 05.07.2001 im Amtsblatt der Stadt Warstein ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.07.2001-16.08.2001. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Warstein am 05.07.2001.

Der Entwurfsbeschluss dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 18.09.2001 gefasst. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes hat für die Dauer eines Monats vom 08.10.2001-08.11.2001 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.09.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gleichzeitig mit der Auslegung wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Diese erfolgte mit Schreiben vom 25.09.2001

Warstein, den 18.12.2001

J. Jundt
Bürgermeister

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. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S.245)

§ 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).

§§ 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 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW. 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 NW S. 926), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

hat der Rat der Stadt Warstein am 17.12.2001 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

J. Jundt
Bürgermeister

S. Schmitt
Schriftführer

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan wird am 20.12.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

J. Jundt
Bürgermeister

PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen zulässig (§ 12 BauNVO)
Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4

Grundflächenzahl

TH 4,50 m

Traufhöhe 4,50 m als Höchstmaß mit festgesetzter Gländeoberfläche ü. NN (Höhenlinie) als unteren Bezugspunkt
Im Plangebiet darf die mittlere Traufhöhe (= arithmetisches Mittel) das Maß von 4,50 m ü. NN nicht überschreiten. Anfüllungen werden nicht berücksichtigt. Bei Abgrabungen gilt die gezielte Geländeoberfläche. Den maßgebenden oberen Bezugspunkt für die Traufhöhe ü. NN bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Zierkante der Dachhaut.

BAUWEISE; BAULINIEN; BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB



Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.



Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



Einfahrtbereich, max. 5,0 m

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB



Hauptversorgungsleitung, unterirdisch (hier: Gas-Hochdruckleitung)

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB
Für den Bereich der Gas-Hochdruckleitung gilt: Innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Grundstücke ist ein Schutzstreifen von 4,0 m (jeweils 2,0 m rechts und links der Leitung) einzuhalten. Der Schutzstreifen der Gas-Hochdruckleitung ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Größere Bodenauf- und abträge (> 0,20 m) sind nicht zulässig. Der Schutzstreifen darf nicht mit Bäumen bepflanzt werden.

BESTANDSDARSTELLUNGEN, HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gem. § 9 (6) BauGB



Vorhandene Flurstücksgrenze



Vorhandene Gebäude

GESTALT FESTSETZUNGEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

35-48°

vorgeschriebene Dachneigung

Dächer:

Zulässig als Hauptdachform sind Sattel-, Wal- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer.

Dachaufbauten/-Einschnitte:

Dachgauben sind nur zulässig, soweit 70% der Firstlänge nicht überschritten werden und sie von den Außenseiten der Giebelwände mindestens einen Abstand von 1,50 m einhalten.

Loggien

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

Begrünung:

Es ist auf jedem Grundstück im Plangebiet mind. 1 Baum der folgenden Gattung zu pflanzen:

Traubeneiche, Stieleiche, Sandbirke, Vogelbeere, Zitterpappel, Hainbuche, Salweide, Weißdorn oder Esche.

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

SONSTIGE DARSTELLUNGEN



mögliche Grundstücksteilung



Höhenlinie (nachrichtlich übernommen, durch Vermessung vor Ort zu prüfen)

Versickerung von Niederschlagswasser

gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind in Form von Versickerungs- mulden herzustellen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten. Eine Kombination mit Regenwassernutzungsanlagen und Teichen ist zulässig. Ausnahmeweise können in begründeten Fällen andere Arten der Versickerung zugelassen werden.

Hinweise

Bodendenkmäler:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Boden- funde, 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 Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungs- stätte 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 Boden- denkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchGNV).



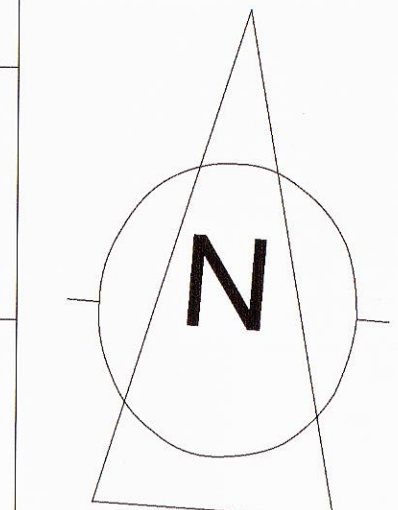
Stadt Warstein Änderung des Bebauungsplanes „Berliner Straße“

ÜBERSICHTSPLAN (Auszug aus der DGK M 1:5000)

----- Abgrenzung des Bebauungsplanbereiches

Änderungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Planbearbeiter	Maßstab 1:500
Dipl.-Ing. Dirk Rentz Stadtplaner AK NW	
Am Paß 1 44227 Dortmund	Plangröße 106,6 x 66,4 cm entspricht: 0,70 qm
	Stand XII.2001
	Bearbeiter Re



0 5 10 15 20