

A FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Allgemeine Wohngebiete

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewebes,
 2. Sonstige, nicht störende Gewerbetriebe.
- (4) Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dargestellten Umgrenzung zulässig (§ 12 BauNVO)



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

Stellplätze

sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, der dargestellten umgrenzten Flächen sowie zwischen diesen Flächen und dem Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (0,7)** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

O Offene Bauweise
zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen
mit einer Länge von max. 50m



Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Fußweg

5. Grünflächen

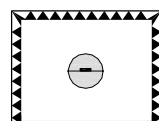
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)



private Grünfläche

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 5 Abs. 2 Nr.8 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.17 und Abs.6 BauGB)



Flächen für Aufschüttungen
Aufschüttungen müssen mindestens 50 cm Abstand zur Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufweisen.



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Es ist ein Bereich von mindestens 50 cm zur Bepflanzung freizuhalten.

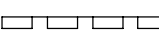
B SONSTIGE PLANZEICHEN



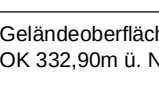
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)



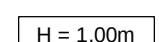
Hauptfirstrichtung, zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

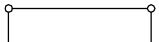


Höhe der Geländeroberfläche als Höchstmaß (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 2 Abs. 4 BauONRW)
Im Übrigen gilt die natürliche Geländeoberfläche



Höhe von Einbauten zum Abfangen von Geländesprüngen als Höchstmaß

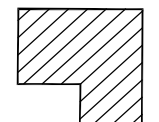
C SONSTIGE DARSTELLUNGEN



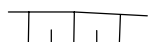
Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen



Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Böschungen

D GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

DÄCHER:

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

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:

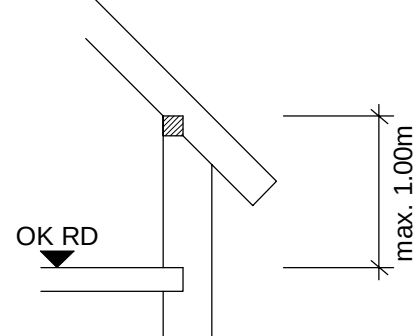
35° - 45° vorgeschriebene Dachneigung (ohne Toleranz) bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm und Pultdächern

Dacheindeckung:

Dächer dürfen nur in grauschieferfarbenen bis schwarzen Material eingedeckt werden.
Hochglänzende Oberflächen (z.B. glasierte Dachziegel) sind nicht zulässig.

Drempelhöhe:

Abweichend von der Gestaltungssatzung "Schoren" sind Drempel bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.
Erläuterung Maßvorschrift Drempel:
Drempelhöhe gemessen vom Schnittpunkt
OK Rohdecke / Außenwand
bis zum Schnittpunkt
OK Rohsparren / OK Dacheindeckung



DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:

Dachaufbauten sind nur in Form von Gauben zulässig.
Der Abstand zwischen Gaube und Ortgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachüberstandes) muß mindestens 1,50m betragen.
Die Gesamtlänge einzelner Gauben darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtlänge mehrer Gauben nicht mehr als 70% der jeweiligen Trauflänge (gemessen von Ortgang zu Ortgang) betragen.

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

FREIFLÄCHENGESTALTUNG:

Zufahrten zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Abweichend hierzu sind im Bereich der südlichen Gundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsfläche Einbauten zur Abfangung von Böschungen bis zu einer Höhe von maximal 0,75m zulässig.
Stützmauern sind im direkten Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche nicht zulässig.

BÖSCHUNGEN:

Erdböschungen sind nach ihren statischen Erfordernissen auszubilden. Ihre Neigung sollte ein Böschungsverhältnis von 1:1 (45°) nicht überschreiten.
Einbauten zur Abfangung einer Böschung dürfen die im Planteil festgesetzten Höhen nicht überschreiten. Der horizontale Abstand zu öffentlichen Flächen muß mindestens 0,50m betragen.

Im Übrigen gilt die Gestaltungssatzung für den Bereich des Bebauungsplanes "Schoren" vom 23.07.1981 in der aktuellen Fassung (2. Änderung vom 25.05.1993).

Siehe Homepage der Stadt Warstein: www.warstein.de Suchbegriff "Ortsrecht"

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, 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. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 1261, Fax.: 02761 - 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

2. Bodenschutzgesetz / Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz

- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens zu separieren und gesichert zu lagern.

- Bei der Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 2 u. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§5 Abs. 4 KrW-/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

- Mutter- und Unterboden sind abzuschublen und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes-Bodenschutzgesetz-BBodSchG).

- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

- Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).

- Seit 1995 besteht in NRW eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörse, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelastetem Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll.

[Infos unter: www.alois-info.de oder bei der Entsorgungswirtschaft Soest GmbH (ESG), Herr Ruthe, Tel.: 02921 - 353102 oder Kreisverwaltung Soest Tel.: 02921 - 302220]

- Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG) oder stellt eine umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrW-/AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der Erzeuger bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i.S. des § 13 Abs. 1 S. 2 KrW-/AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.

3. Einleitungsbeschränkungen / Regenwassernutzung

- Grund-, Drain- und Quellwässer dürfen gem. der Entwässerungssatzung der Stadt Warstein vom nicht in die öffentliche Abwasseranlage (Schmutzwasserkanal) eingeleitet werden. Zur Vermeidung von Fehlschlüssen sind die Kanalanlüsse vor Verfüllung der Anschlußgräben den Stadtwerken Warstein - Abtg. Abwasserentsorgung anzuzeigen.

- Die Einrichtung privater Regenrückhaltesysteme (Zisternen o.ä.) zur Brauchwassernutzung wird empfohlen. Dabei sind die Bestimmungen (insb. Anzeigepflicht) der Entwässerungs- sowie der Wasser-versorgungssatzung der Stadt Warstein zu beachten.

DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS

Der Einleitungsbeschluss

zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Schoren wurde am 12.12.2002 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein gefasst.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung

gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.08.2005 bis 29.09.2005 (einschließlich) Die Bekanntmachung hierzu wurde am 18.08.2005 im Amtsblatt der Stadt Warstein veröffentlicht.

Der Entwurfsbeschluss

einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 09.11.2005 gefasst.

Die öffentliche Auslegung

gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 29.11.2005 bis 29.12.2005 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 17.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Gleichzeitig mit der Auslegung wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Diese erfolgte mit Schreiben vom 15.11.2005.

Warstein, den 06.02.2006

gez. M. Gödde
(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. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498),

- § 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 Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I. S. 1359) i.V.m. den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 und § 244 Abs. 2 Satz 1 BauGB,

- §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 332),

- § 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 durch Gesetz vom 04.05.2005 (GV. NRW. S. 259),

- § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2004 (GV. NRW. S. 259)

hat der Rat der Stadt Warstein am 13.02.2006 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

gez. M. Gödde
(Bürgermeister)

gez. Becker
(Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 22.02.2006 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

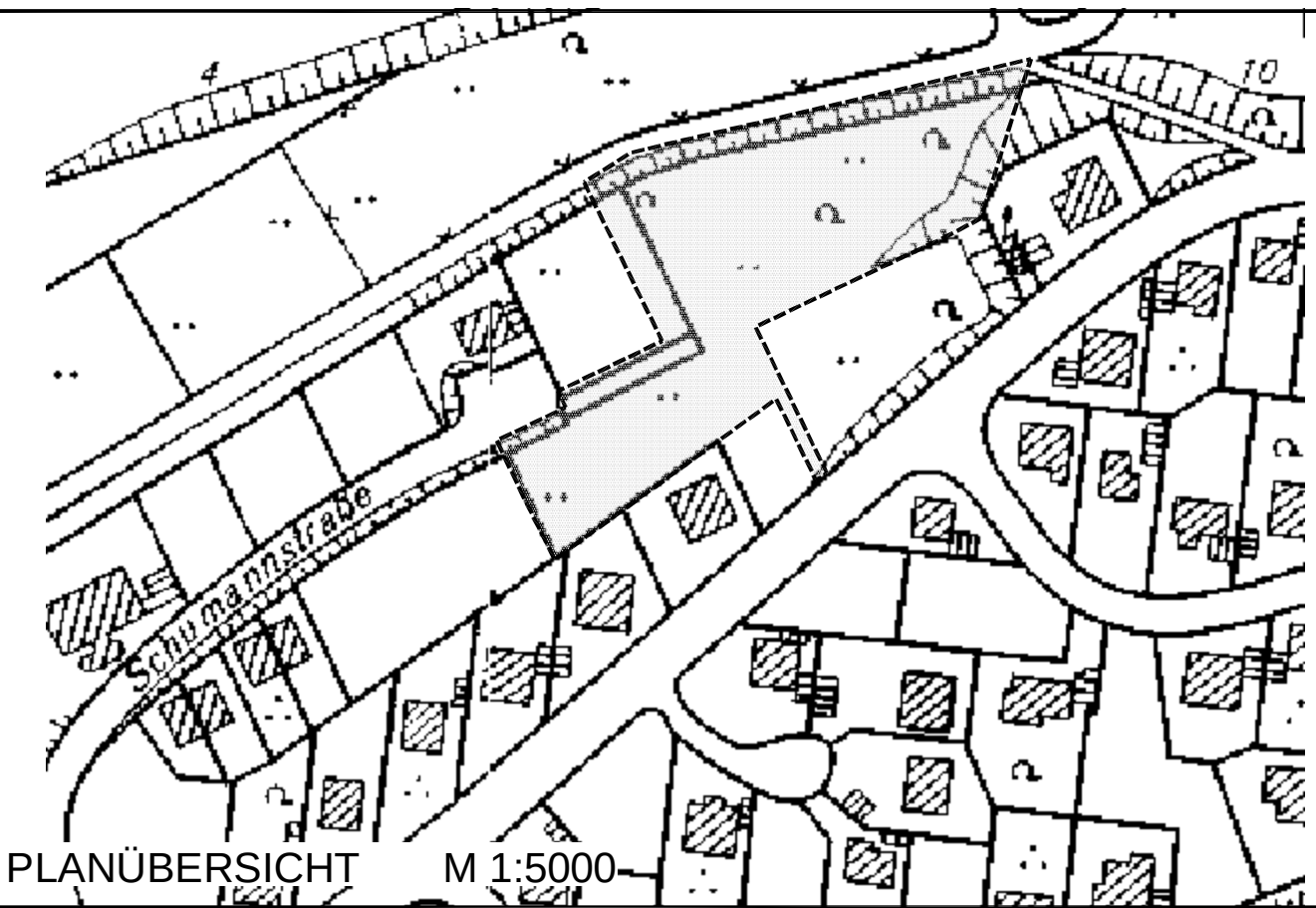
gez. M. Gödde
(Bürgermeister)

Die Planunterlage

genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Stand vom 16.12.2004. Die Übertragbarkeit des Bebauungsplanes in die Örtlichkeit ist geometrisch einwandfrei möglich.

Soest, den 03.03.2006

gez. Baumgarten



Stadt Warstein
Ortschaft Warstein
Bebauungsplan "Schoren"
5. Änderung

Erbengemeinschaft Mues

M.	1 : 500	 Wilhelmstraße 4 59581 Warstein Tel.: 02902 / 97 09 - 0 Fax: 02902 / 97 09 - 50
Bearb.	Baum	
Datum	10.2005	

Aufgestellt:

Ingenieurbüro Baumgarten
Katroper Weg 16
59494 Soest
Tel.: 02921 / 317 600
Fax: 02921 / 317 605
E-Mail: info@ibbaumgarten.de

