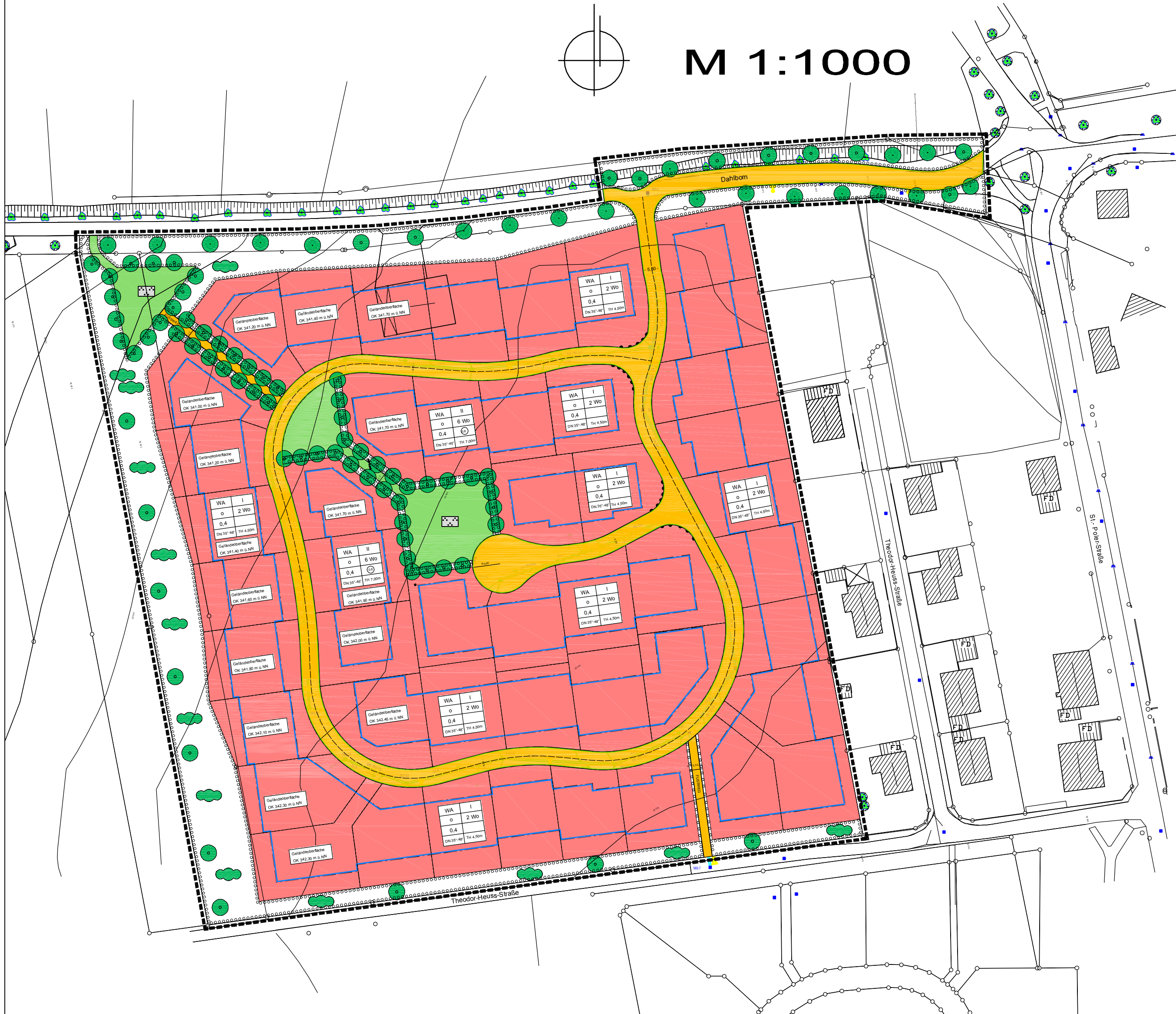




- Festsetzungen**
(§1 und §9 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Allgemeine Wohngebiete**
(§4 BauNVO)
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Ausnahmen sind nicht zulässig.
- Garagen und überdachte Stellplätze**
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig (§12 BauNVO)
- Nebenanlagen**
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig (§14 BauNVO)
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)
- Geschößflächenzahl, als Höchstmaß
- Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Traufhöhe, als Höchstmaß
- Im Plangebiet darf die mittlere Traufhöhe (= arithmetisches Mittel aus berg- und talwärts gerichteten Traufhöhen) von z.B. 4,20m über Geländehöhe nicht überschritten werden. Der maßgebende Bezugswert über der Geländehöhe ist die berg- bzw. talwärts gerichtete Traufhöhe oberhalb der als "Traufhöhe" bezeichneten Schrägung der Außenwand der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut (siehe veranschaulichende Skizze).
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Verkehrsflächen**
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche**
(§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Parkanlage
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Zulässig sind nur standortgerechte, bodenständige Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen gemäß der nachstehenden Pflanzliste:
- Zur Grundbepflanzung der Randbepflanzung können als standortgerechte Gehölze folgende Bäume- und Sträucherarten in Betracht:
- | | |
|-----------------------|--------------------------|
| Handkirsche | (Cornus betula) |
| Felsenbirne | (Acer campestre) |
| Gemeiner Hainbuche | (Corylus avellana) |
| Handkirsche | (Cornus avellana) |
| Pinkelkirsche | (Elaeagnus angustifolia) |
| Gemeine Heckenkirsche | (Lonicera xylosteum) |
| Schlehe | (Prunus spinosa) |
| Hornkirsche | (Rosa canina) |
| Gemeiner Schneeball | (Viburnum opulus) |
- Soweit die Randbepflanzung als auch alle übrigen Flächen zum Anpflanzen sind mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gewächsen aus folgender Liste zu bepflanzen:
- | | |
|--------------------|--------------------------|
| Spitzahorn | (Acer platanoides) |
| Bergahorn | (Acer pseudoplatanus) |
| Röhrchen | (Fagus sylvatica) |
| Eiche | (Quercus robur) |
| Waldahorn | (Aesculus hippocastanum) |
| Vogelbeere | (Prunella vulgaris) |
| Traubeneiche | (Quercus petraea) |
| Stieleiche | (Quercus robur) |
| Eichenrinde | (Corylus avellana) |
| Weidenröschen | (Rosa canina) |
| Sommerlinde | (Tilia platyphyllos) |
| Bergahorn | (Aesculus hippocastanum) |
| Kornelkirsche | (Cornus mas) |
| Weidenröschen | (Corylus avellana) |
| Stieleiche | (Quercus petraea) |
| Schwarzer Holunder | (Sambucus racemosa) |
| Trauben-Holunder | (Vitis rotundifolia) |
| Eibe | (Taxus baccata) |
| Weidenröschen | (Corylus avellana) |
| Wald-Gelbstanne | (Quercus petraea) |
| Eichenrinde | (Fagus sylvatica) |
| Waldmeister | (Galium odoratum) |
| Gartenerdbeere | (Sambucus racemosa) |
| Eibe | (Taxus baccata) |
| Silberahorn | (Acer diabolium) |
| Buche | (Fagus sylvatica) |
| Lungenkirsche | (Prunella vulgaris) |
| Kirsche | (Prunella vulgaris) |
- Versickerung von Niederschlagswasser**
(§9 Abs. 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 Versickerungsmulden 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.
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4, §16 Abs. 5 BauNVO)
- Geländehöhe als Höchstmaß (§9 Abs. 2 BauGB, §2 Abs. 4 BauNVO)
- Im übrigen gilt die natürliche Geländehöhe

- Gestaltungsvorschritten**
(§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §86 BauO NW)
- Dächer:**
- Zulässig als Hauptdachform sind Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer
- Zulässige Dachneigung nach Angabe im Plan, ohne Toleranz
- Dachaufbauten / Dacheinschnitte:**
- Dachaufbauten sind nur zulässig, soweit 70% der Firstlänge nicht überschritten werden und sie von den Außenseiten der Giebelwände mindestens einen Abstand von 1,50m einhalten.
- Loggien und Balkone als Dacheinschnitte sind nur bis max. 50% der Firstlänge zulässig.
- Einfriedigungen:**
- Einfriedigungen dürfen nur als Holzzaun oder als bodenständige Laubhecke hergestellt werden. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin darf deren Höhe 1,20m nicht überschreiten. Sonstige bauliche Einfriedigungen sind nicht zulässig.
- Begrünung:**
- Unabhängig von den im Bebauungsplan bezeichneten Anpflanzungsflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf jedem zu bebauenden Grundstück im Plangebiet mind. 1 Baum der folgenden Gattung zu pflanzen:
- Traubeneiche
Stieleiche
Sandkirsche
Vogelbeere
Zitterpappel
Hainbuche
Salweide
Weißdorn
Esche
- Hecken aus Nadelgehölzen sind als Anpflanzung im Plangebiet unzulässig. Ausnahme: Eibe (Taxus baccata)
- Sonstige Darstellungen**
- Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen
- Geplante neue Grundstücksgrenze
- Vorhandene Gebäude
- Höhenlinie mit Höhenangabe (des Ureländes) über NN
- Böschungen
- Vorhandene Bäume
- Anzupflanzende Bäume (schematische Darstellung)
- Anzupflanzende Sträucher (schematische Darstellung)
- Hinweise**
- Bodendenkmäler:**
- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, 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 geologischer Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/1126 Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz), 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 NW).



Ortschaft Warstein

Bebauungsplan St.-Polar-Straße II

Entwurf und Bearbeitung
STADT WARSTEIN
Fachdienst Stadtplanung
Warstein, den 15.12.1995

gez. Bente

Die Planunterlage genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Stand vom 16.08.1994. Die Übertragbarkeit des Bebauungsplans in die Ortschaft ist geometrisch einwandfrei möglich.
Warstein, den 15.12.1995

gez. Drescher, ÖBV

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gem. §2 Abs. 1 BauGB am 21.06.1994 / 11.07.1995 vom Rat der Stadt Warstein beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.07.1995 im Amtsblatt der Stadt Warstein ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Rat der Stadt Warstein am 11.07.1995 beschlossen und hat gem. §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats vom 01.08. bis 04.09.1995 (einschl.) öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.07.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gleichzeitig mit der Auslegung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 18.07.1995.

Warstein, den 15.12.1995

gez. Werner

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. 688) - 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),
§§1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218),
§86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 218),
Art. 1 des Gesetzes zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995 (GV. NW. S. 248), hier:
§51 a Abs. 3 Landeswassergesetz - LWG -
hat der Rat der Stadt Warstein am 18.12.1995 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

gez. M. Gödde gez. Meder gez. Becker
Bürgermeister Ratmitglied Schriftführer

Der Bebauungsplan "St.-Polar-Straße II" ist am 18.12.1995 vom Rat der Stadt Warstein als Satzung beschlossen worden und wurde am 21.12.1995 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Satzung der Stadt Warstein vom 20.12.1995

gez. Gödde

Bürgermeister