

A FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Kerngebiete (§7 BauNVO)

(1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

(2) Zulässig sind

- 1. Büro-, Geschäfts- und Bürogebäude,
- 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten*,
- 3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- 6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- 7. Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

- 1. Wohnungen, die nicht unter §7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

* Einschränkung:

Gemäß §1 Abs. 5 BauNVO (Ausschluss von Arten und Nutzungen) in Verbindung mit §1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO (beschränkte Festsetzung bestimmter Anlagearten) werden für den Geltungsbereich von dem gemäß §7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten bestimmter Anlagearten (Betriebsformen) ausgenommen.

Unzulässig sind hiernach Vergnügungsstätten im Sinne des §33 i der Gewerbeordnung (gewerbsmäßiges Betreiben von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen, die ausschließlich oder überwiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder Veranstaltungen anderer Spiele im Sinne des §31c Abs. 1 Satz 1 oder des §33d Abs. 1 Satz 1 der Gewerbeordnung oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit dienen).

2. Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 1,0 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

GFZ 3,0 Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)

IV Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

TH min. 6,80m Traufhöhe entlang der Baulinie zur Hauptstraße
Entlang der Pfeile-Kennzeichnung ist über der natürlichen Geländeoberfläche eine Traufhöhe von mind. 6,80m einzuhalten (ausgenommen sind Vordächer). Den maßgebenden Bezugspunkt bildet der oben als Traufhöhe bezeichnete Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudewand mit der Oberkante der Dachhaut.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

g (zulässig) Es ist geschlossene Bauweise zugelassen, d. h., dass an die seitliche und rückwärtige Grenze (von der Haupteerschließungsstraße, hier: Hauptstraße, aus gesehen) angebaut werden darf aber nicht muss.Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der BauO NRW.

- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

B SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind an den durch den Neubau der Erschließungsstraße betroffenen Gebäuden bauliche oder technische Vorkehrungen (z.B. Verzicht von Fensteröffnungen, entsprechende Grundrissgestaltung, Einbau von Schallschutzfenstern, Herstellung schallgedämpfter Lüftungszuführungen) zu schaffen.

Die Maßnahmen sind so zu wählen, daß bei den Wohn- und Schlafräumen dieser Gebäude ein Innenpegel von 40 db(A) am Tag und 30 db(A) in der Nacht sichergestellt ist.



Durch die Planung zum Abriss bestimmte Bausubstanz

C 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 erdgeschichtlicher 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.: 02761-9375-0, Fax 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem 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 Erforschungen bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

Entwurf und Bearbeitung:

Stadt Warstein, FB4, SG 61 Städtebau, Verkehr
Warstein, den 21.12.2006

gez. M. Kreggenwinkel
(Stadtplaner)

Die Planunterlage

genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Stand vom 27.10.1999. Die Übertragbarkeit des Bebauungsplanes in die Örtlichkeit ist geometrisch einwandfrei möglich.
Werl, den 10.12.2001

gez. Juchheim
ÖbVI

D DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS

Die Aufstellung

dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gem. §1 Abs. 8 und §2 Abs. 1 BauGB am 08.02.2006 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss

wurde am 21.09.2006 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form einer Bürgerversammlung am 28.09.2006. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Warstein am 21.09.2006.

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden

und Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.09.2006 für die Dauer eines Monats.

Der Entwurfsbeschluss

dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 07.12.2006 gefasst.

Die öffentliche Auslegung

der 1. Änderung des Bebauungsplanes hat für die Dauer eines Monats vom 08.01.2007 bis 08.02.2007 (einschließlich) stattgefunden.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.12.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte für die Dauer eines Monats gleichzeitig mit der Auslegung mit Schreiben vom 13.12.2006

Warstein, den 15.02.2007

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 Artikel 1 des Lebenspartnerschafts-anpassungsgesetzes vom 03.05.2005 (GV. NRW. S. 498),
- § 1 Abs. 8, 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I. S. 3316),
- §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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 durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV. NRW. S. 332)

hat der Rat der Stadt Warstein am 02.05.2007 die 1. Änderung dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

gez. M. Gödde
(Bürgermeister)

gez. Pieper
(Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über diese 1. Änderung des Bebauungsplanes wird am 10.05.2007 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.

gez. M. Gödde
(Bürgermeister)



STADT WARSTEIN

Ortschaft Warstein

1. Änderung Bebauungsplan
"Stadtzentrum 10"

(innerörtliche Entlastungsstraße) - Teilabschnitt Süd

Plan-Nr. 90.32.1 Rechtskraft: 10.05.2007

