



Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Warstein, Fachdienst Stadtentwicklung, Team Stadtplanung

Warstein, den 08.06.2000

(Stadtplaner)

Die Aufstellung
dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 04.11.1998 vom Planungsausschuss der Stadt Warstein beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss
wurde am 20.11.1998 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung
erfolgte gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 13.01.1999. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Warstein am 16.12.1998.

Der Entwurfsbeschluss
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 21. Juni 2000 beschlossen.

Die öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat für die Dauer eines Monats vom 10. Juli bis 10. August 2000 (einschließlich) öffentlich ausgelegt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.06.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gleichzeitig mit der Auslegung wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 04.07.2000.

Warstein, den 22.06.2000

van der
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Aufgrund

§ 7 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz 17.12.1999 (GV NW S. 716).

§ 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I. S. 137).

§§ 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 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466).

§ 96 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONRW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt GV NW S. 982), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.1999 (GV NW S. 622).

§ 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)

hat der Rat der Stadt Warstein am 25.09.2000 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

van der
(Bürgermeister)

Inkrafttreten

Der Beschluss über diesen Bebauungsplanes wird am 23.08.2001 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.

van der
(Bürgermeister)

Die Planunterlage

genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Stand vom April 1999. Die Übertragbarkeit des Bebauungsplanes in die Öffentlichkeit ist geometrisch einwandfrei möglich.

Messhöhe, den 25.09.2000

Winkelmann OBLV



Einträge der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche)	Geschoßflächenzahl (Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche)
Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
Traufhöhe (als Höchstmaß)	

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 Spisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Befahrungsgewerbes,
 2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen.
- (4) Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

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

Nebenanlagen

sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,8 Geschosflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
z.B. 5,00m Traufhöhe, ...m über natürlicher Geländeoberfläche als Höchstmaß (im Paragrafen darf die mittlere Traufhöhe o. arithmetisches Mittel das Maß von z.B. 7,20m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Anbauten werden nicht berücksichtigt. Bei Ausbauten gilt die gesamte Geländeoberfläche. Den maßgebenden Bezugspunkt über der natürlichen Geländeoberfläche bildet der oben als Traufhöhe bezeichnete Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachtrauf.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

O

Offene Bauweise

E

nur Einzelhäuser zulässig

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

B

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

O

Straßenverkehrsflächen

ED

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
In diesen Bereichen dürfen keine Zuwegungen angelegt werden

Ein- und Ausfahrt
In diesen Bereichen dürfen keine Zuwegungen angelegt werden

Ein- und Ausfahrt
In diesen Bereichen dürfen keine Zuwegungen angelegt werden

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

In den straßenbegleitend dargestellten Flächen ist in einer Breite von 1,50m eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser in Form eines Mulden-Rigolen-Systems anzulegen und dauerhaft in seiner Funktion zu erhalten.

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen ist oberirdisch in die Versickerungsmulde einzuleiten.

Außer in den im Plan festgesetzten Bereichen sind Zuwegungen nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Einfriedungen, welche den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System beeinträchtigen.

Bei Unterbrechung dieses Abstandes ist das unterirdische Gebäude in wasserdichter Form - sog. "weiße Wanne" - auszuführen.

Abstände bei Versickerungsanlagen:
Nach den technischen Voraussetzungen für die Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51a des LWG NRW ist bei unterirdischen Gebäuden ein Abstand zur Versickerungsanlage ohne wasserdichte Ausklebung von mindestens 0,00m einzuhalten.

Bei Unterbrechung dieses Abstandes ist das unterirdische Gebäude in wasserdichter Form - sog. "weiße Wanne" - auszuführen.

Tratfo (Kleinstation)

Tratfo (Kleinstation)

Heizzentrale 900 kW

Heizzentrale 900 kW

6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)

G

Grünflächen

S

Spielplatz

D

Durchführung

1

Umgrenzung von Flächen mit Regelungen und Maßnahmen

2

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:

3

Feldgehölzpflanzung auf steinigem Erdwall (Höhe des Walls max. 2,00m über natürlicher Gelände)

4

Zu erhaltende Bäume

5

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern

6

Auf den gekennzeichneten Flächen sind die folgenden Pflanzungen durchzuführen:

7

Heckenanpflanzung (4-reihig)

8

Gehölzpflanzung (mit ausschließlich bodenständigen Gehölzen)

9

Gehölzpflanzung (mit heimischen- und Ziergehölzen einschließlich Bodendeckern)

10

Pflanzfläche (mit heimischen- und Ziergehölzen einschließlich Bodendeckern)

11

Auf dieser Fläche ist zusätzlich eine 1,50m breite Mulden-Rigole anzulegen

B SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga

Stellplätze, Garagen sowie überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dargestellten Umgrenzung bzw. innerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 12 BauNVO)

Ga

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

Ga

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

Ga

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

Ga

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

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

hier: Denkmäler nach Landesrecht (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

D

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

D GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

DÄCHER:
Zulässig als Hauptdachform sind Sattel- und Walmdach und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer als gegeneinander versetzte Pulte mit gleicher Dachneigung.

Auf Nebengebäuden sind Pult- und Flachdächer grundsätzlich zulässig.

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:
(ohne Toleranz)

35° - 48° in den Bereichen mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 5,00m

35° - 45° in den Bereichen mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 7,50m

DACHAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Mäulde-Rigole als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen (z.B. Aufwällen oder Mauern) sind nicht zulässig.

ANZAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Mäulde-Rigole als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen (z.B. Aufwällen oder Mauern) sind nicht zulässig.

ANZAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Mäulde-Rigole als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen (z.B. Aufwällen oder Mauern) sind nicht zulässig.

ANZAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Mäulde-Rigole als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen (z.B. Aufwällen oder Mauern) sind nicht zulässig.

ANZAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Mäulde-Rigole als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen (z.B. Aufwällen oder Mauern) sind nicht zulässig.

ANZAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Mäulde-Rigole als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen (z.B. Aufwällen oder Mauern) sind nicht zulässig.

ANZAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Mäulde-Rigole als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen (z.B. Aufwällen oder Mauern) sind nicht zulässig.

ANZAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Mäulde-Rigole als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen (z.B. Aufwällen oder Mauern) sind nicht zulässig.

ANZAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie sind von der öffentlichen Verkehrsfläche hinter der Mäulde-Rigole als Holzzaun mit einer max. Höhe von 1,20m zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen als Holzzaun oder bodenständige Laubhecke zulässig. Sonstige bauliche Einfriedungen (z.B. Aufwällen oder Mauern) sind nicht zulässig.

ANZAUFBAUTEN / DACHEINSCHNITTE:
Dachaufbauten sind nur in Form von Giebeln zulässig. Der Abstand zwischen Giebel und Ortsgang (Außenkante des aufgehenden Mauerwerks ohne Berücksichtigung des Dachbinderbalkens) muß mindestens 1,50m betragen.

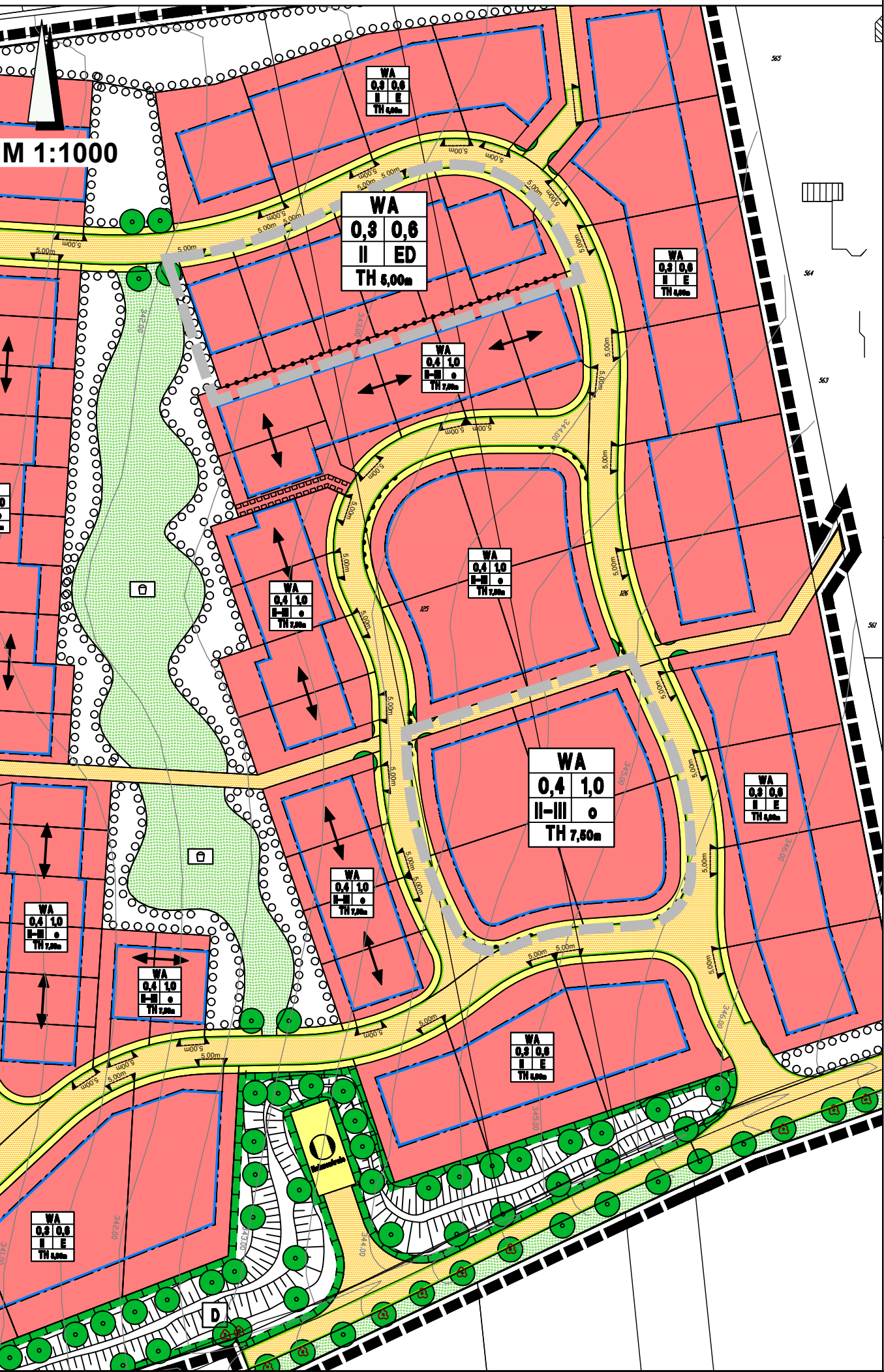
Die Gesamtfläche einseitiger Giebeln darf nicht mehr als die Hälfte, die Gesamtfläche mehrer Giebeln nicht mehr als 70% der jeweiligen Traufhöhe (gemessen von Ortsgang zu Ortsgang) betragen.

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

PREIFLÄCHENGESTALTUNG:
Zuführen zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind in geeigneten wasserdurchlässigen Materialien herzustellen

EINFRIEDUNGEN:
Einfriedungen dürfen den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System nicht behindern. Sie

Bisher festgesetzt im Bebauungsplan "St. Poler-Straße III":



Bisher festgesetzt:

A FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,8 Geschößflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

z.B. 5,00m Traufhöhe ...m über natürlicher Geländeoberfläche als Höchstmaß
Im Plangebiet darf die mittlere Traufhöhe (= arithmetisches Mittel) das Maß von z.B. 7,50m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Anfüllungen werden nicht berücksichtigt, bei Abgrabungen gilt die geplante Geländeoberfläche.
Den maßgebenden Bezugspunkt über der natürlichen Geländeoberfläche bildet der oben als Traufhöhe bezeichnete Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Neu festgesetzt:

A FESTSETZUNGEN

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

II - III Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß

z.B. TH (max.) 6,50m **Traufhöhe ...m über natürlicher Geländeoberfläche als Höchstmaß**
In den Geltungsbereichen darf die mittlere Traufhöhe (= arithmetisches Mittel) das Maß von z.B. 6,50m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Anfüllungen werden nicht berücksichtigt, bei Abgrabungen gilt die geplante Geländeoberfläche. Den maßgebenden Bezugspunkt über der natürlichen Geländeoberfläche bildet der oben als Traufhöhe bezeichnete Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Nicht als Traufseite gelten die Giebelseiten von Gebäuden mit Sattel- und Krüppelwalmdach. Bei einseitig geneigten Pultdächern gilt ausschließlich die Höhe der unteren Dachkante als Traufhöhe. Bei Flachdachgebäuden mit Staffelgeschoss gilt als Traufhöhe die Oberkante des Fertigfußbodens dieses Geschosses an den zurückspringenden Seiten, ohne Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Dachhaut als Gebäudehöhe.

GH (max.) 11,00m **Gebäudehöhe ...m über natürlicher Geländeoberfläche als Höchstmaß**
In den Geltungsbereichen darf die maximale Gebäudehöhe das Maß von 11,00m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Anfüllungen werden nicht berücksichtigt, bei Abgrabungen gilt die geplante Geländeoberfläche. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachhaut.
Bei Flachdachgebäuden ohne Staffelgeschoss gilt die Traufhöhe als Gebäudehöhe. Ausgenommen sind untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen oder Blitzschutzanlagen.

F Verfahren

Hinweis

Es gelten die verfahrensvereinfachenden Vorschriften nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB). Auf die Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wurde verzichtet.

Die Aufstellung

zur 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.04.2016 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein beschlossen worden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bauleitplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss

dieser 1. vereinfachten Änderung wurde am 04.05.2016 im Amtsblatt der Stadt Warstein gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurfsbeschluss

dieser 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein am 28.04.2016 gefasst.

Die öffentliche Auslegung

wurde gleichzeitig mit der Auslegung des Bebauungsplanes entsprechend § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 13.05.2016 bis 13.06.2016 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

wurde gleichzeitig mit der Auslegung entsprechend § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies erfolgte mit Anschriften vom 09.05.2016. Warstein, den 05.07.2016

gez. Thomas Schöne
(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 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496),
- § 2 Abs. 1 und § 10 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),
- § 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- § 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294),
hat der Rat der Stadt Warstein am 04.07.2016 diese 1. vereinfachte Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
Warstein, den 05.07.2016

gez. Thomas Schöne
(Bürgermeister)

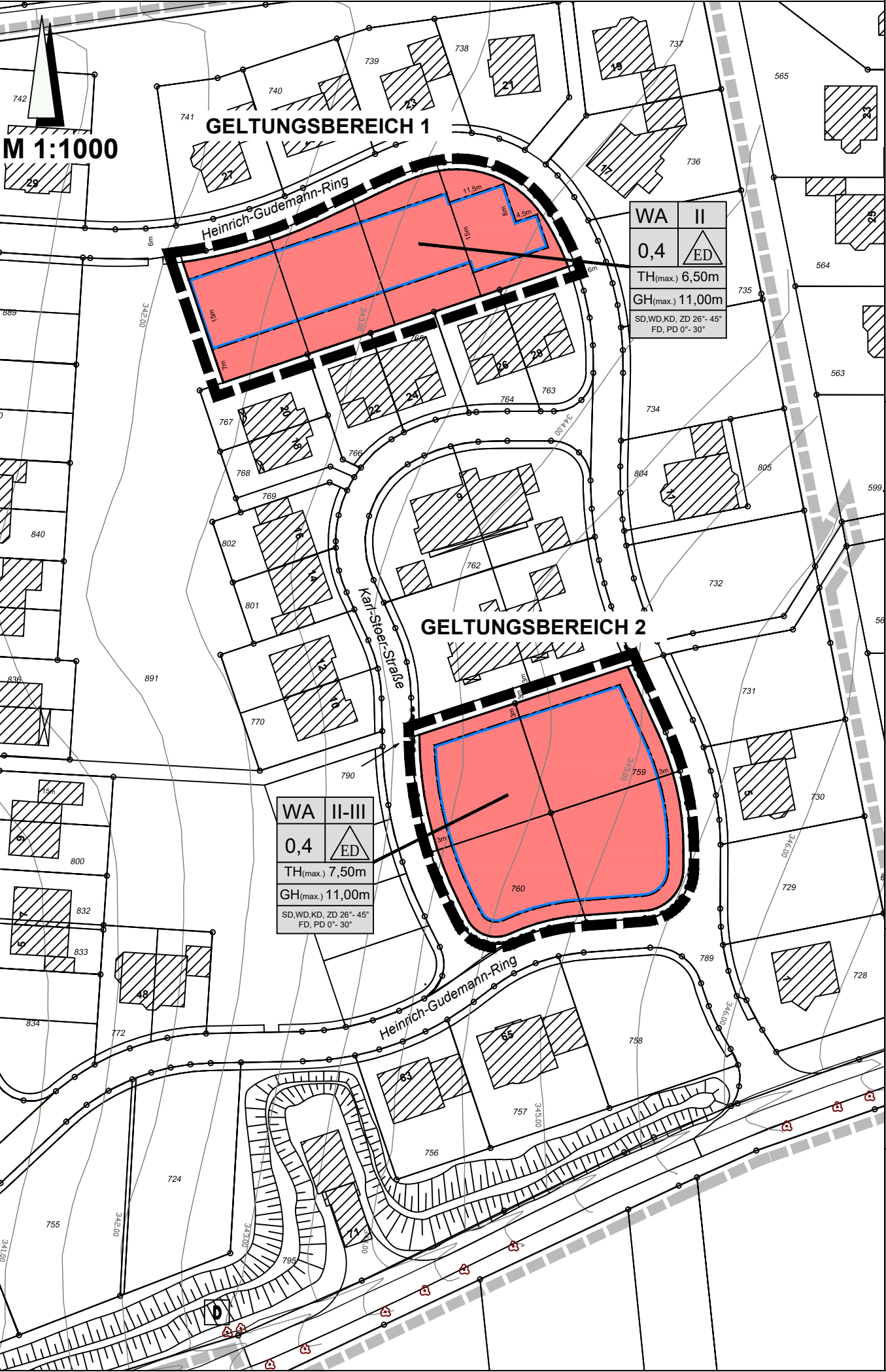
gez. Feldmann
(Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über diese 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird am 08.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt die 1. vereinfachte Bebauungsplanänderung in Kraft.
Warstein, den 05.07.2016

gez. Thomas Schöne
(Bürgermeister)

Neu festgesetzt in der 1. vereinfachten Änderung:



Bisher festgesetzt:

D GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

DÄCHER:

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

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:
(ohne Toleranz)

35° - 48° in den Bereichen mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 5,00m
35° - 45° in den Bereichen mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 7,50m

Neu festgesetzt:

D GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

DÄCHER:

Zulässig als Hauptdachform sind Sattel- (SD), Walm- (WD), Krüppelwalm- (KD), Zelt- (ZD) und Flachdächer (FD) sowie Pultdächer (PD) und gegeneinander versetzte Pulte mit gleicher Dachneigung.
Auf Nebengebäuden sind Pult- und Flachdächer grundsätzlich zulässig.

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:
(ohne Toleranz)

26° - 45° Dachneigung bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltedächern
0° - 30° Dachneigung bei Flach- und Pultdächern

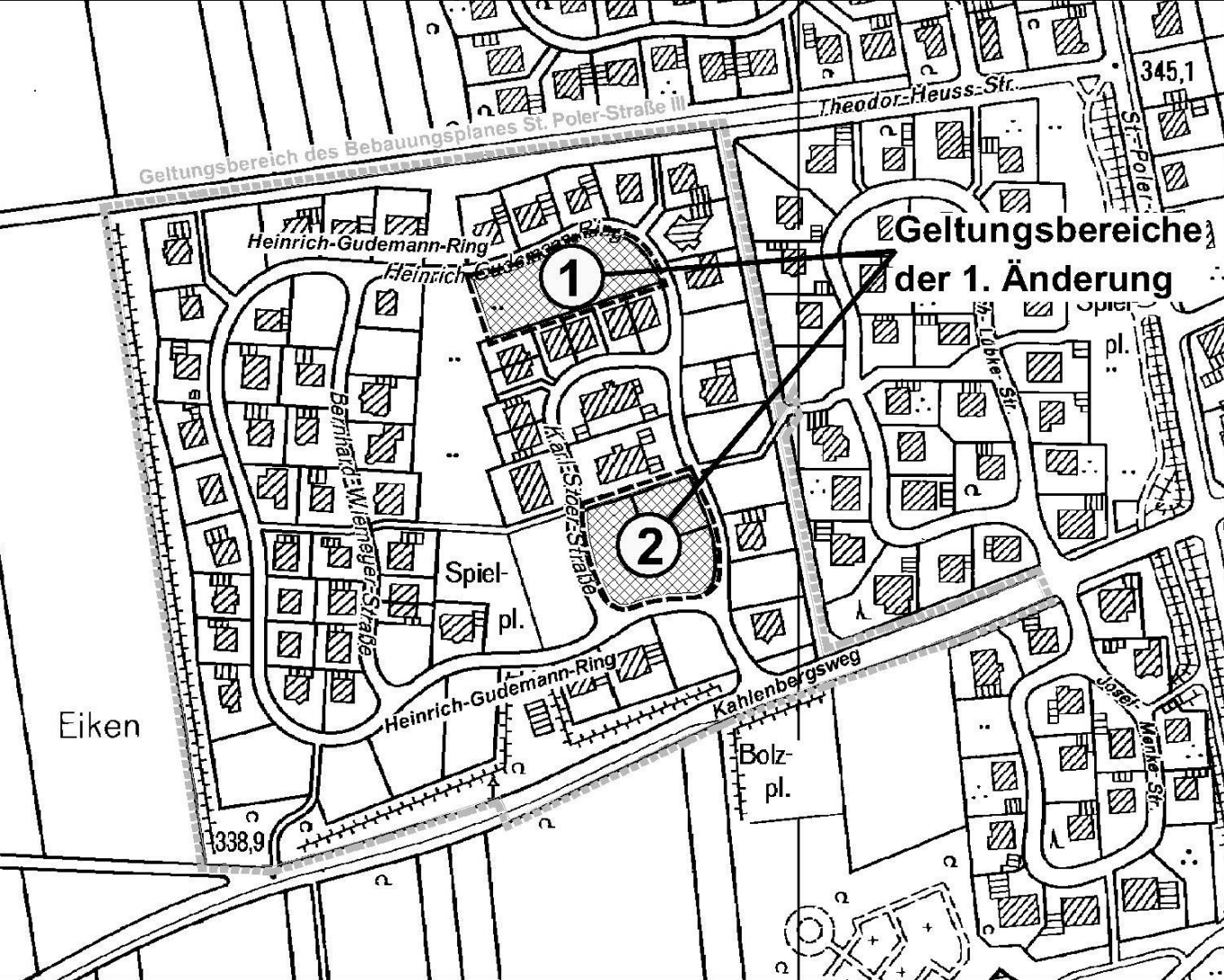
Sämtliche nicht durch diese 1. vereinfachte Änderung erfassten Festsetzungen, sonstigen Planzeichen und Gestaltungsvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans gelten weiterhin. Die Hinweise sind ebenfalls zu beachten.

Entwurf und Bearbeitung

Stadt Warstein, Fachbereich 3, Technische Dienste, Sachgebiet 61 - Stadtentwicklung und Bauordnung

Warstein, den 05.07.2016

gez. M. Kreggenwinkel
Stadtplaner



STADT WARSTEIN



Ortschaft Warstein

Bebauungsplan
"St. Poler-Straße III"

1. vereinfachte Änderung
gem. § 13 BauGB

Plan-Nr. 90.36.1

FB Technische Dienste, SG Stadtentwicklung und Bauordnung