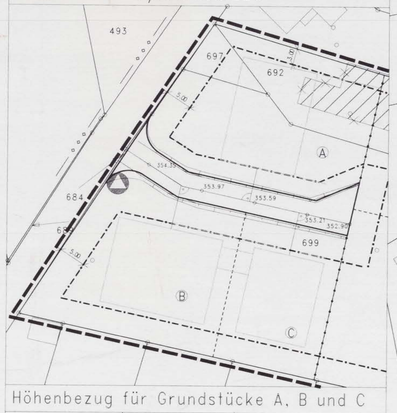
Systemskizze



Höhenbezug für Grundstücke A, B und C

Verfahrensvermerke

KARTHOGRAPHISCHE DARSTELLUNG
Stand der Planunterlagen: 03.04.2000 .
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990.
Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den 09.04.01

i.A. Mißing
Kataseramt Kreis Soest

KREIS SOEST * KATASTERAMT 89

AUFSTELLUNG
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 14.12.2000 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.
Der Aufstellungbeschluß wurde am 22.12.2000 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

Warstein, den 03.04.2001

Bürgermeister

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHE BELANGE
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1 und 2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.07.2000.

Warstein, den 03.04.2001

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Die Bürgerbeteiligung erfolgte gem. § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerversammlung am 30.08.2000. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Warstein am 17.08.2000.

Warstein, den 03.04.2001

Bürgermeister

ENTWURFSBESCHLUSS
Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 14.12.2000 beschlossen.

Warstein, den 03.04.2001

Bürgermeister

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Der Entwurf dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 03.01.2001 bis 05.02.2001 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung sind am 22.12.2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung gem. § 3 (2) BauGB benachrichtigt worden.

Warstein, den 03.04.2001

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Aufgrund
§ 7 (1) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GV NRW S. 245)
§ 12, § 2 (1) und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I. S. 2902), berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I.S. 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen – Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW. S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW. S. 439)
§ 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein – Westfalen (Landeswassergesetz– LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert am 09.05.2000(GV NRW S. 439)
hat der Rat der Stadt Warstein am 02.04.2001 diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bürgermeister

Schriftführer

INKRAFTTRETEN
Der Beschluss über diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird am 05.04.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 (3) BauGB).
Mit der Bekanntmachung tritt dieser vorhabenbezogender Bebauungsplan in Kraft.
In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der vorhabenbezogene Bebauungsplan eingesehen werden kann.
Satzung der Stadt Warstein vom 03.04.2001 .

Warstein, den 03.04.2001

Bürgermeister

BESCHEINIGUNG
Die Übereinstimmung mit dem Auslegungsplan vom 27.11.2000 wird bescheinigt.

Büren, den 03.04.2001

Ing. – Büro Hoffmann & Stakemeier Ing.

VORHABENTRÄGER
Landhaus Immobilien GmbH
Wiebusch 101
59581 Warstein

Übersichtsplan



I. Erklärung der Planzeichen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA – Allgemeine Wohngebiete – § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
(0,8) Geschoßflächenzahl
0,4 Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse
II als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß
THmax max. zulässige Traufhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
ED offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsflächen

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN: § 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
Abfall; hier: Standplatz für Mülbehälter

SONSTIGE ERLÄUTERNDEN PLANZEICHEN § 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
geplante Grundstücksgrenze
5.00 Bemaßung von Abständen
5 Flurnummer
Parzellengrenze
275 Parzellennummer
zu beseitigendes Gebäude
353.53 Straßengradiente mit Höhenangabe fertiggestellter Straße (über NN)

II. textl. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

– Höhenfestsetzung gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Traufhöhe
Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand der Gebäudeaussenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Höhe der fertiggestellten Erschließungsstraße (Straßengradiente).
Für die Grundstücke A, B und C gilt als Straßenhöhe die Höhe, die rechtwinklig zur Straßengradiente in der Mitte der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite gemessen wird (vgl. Systemskizze). Für die Grundstücke D und E gilt die Höhe ds Endpunktes der Straßengradiente (hier: 352.90 m über NN).

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind unter den dort genannten Voraussetzungen bis zu 30 cbm umbauter Raum zulässig.

3. Pro Grundstück ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum (gem. Artenliste 3) oder 2 hochstämmige Obstbäume (gem. Artenliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleichartige Nachpflanzungen zu ersetzen.
Die nicht bebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gem. § 86 BauONW gärtnerisch zu gestalten. Der Nadelholzanteil an Hecken-, Strauch- und Baumbepflanzung darf insges. max. 10 % betragen.

Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 (4) BAuGB i.V.m. § 86 (1) BauONW

4. Dachgauben sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch 1/3 der Traufläge nicht überschreiten.

5. Solarkollektoren auf den Dachflächen sind grundsätzlich zulässig.

Stellplätze

6. Gem. § 86 (4) Nr. 4 BauNVO sind private Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) zu befestigen.

III. Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur – und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, in der Wüste 4, 57462 Olpe, Tel.: 02761 / 93750 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.
2. Der bei Ausschachtungsarbeiten anfallende Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
3. Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontamierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontamierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
   – Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle, sind gem. § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts– und Abfallgesetz (KrW/AbfG) einer ordnugsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW– / AbfG).
   – Mutter und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürliche Bodenfunktion nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundes – Bodenschutzgesetz – BBodSchG).
   – 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 ist in Nordrhein – Westfalen eine allgemein zugängliche Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst– sofern sie über die technishen Voraussetzungen verfügen– oder über die Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Börse eingehen lassen. Ansprechpartner bei der ESG ist Herr Ruthe (Tel.: 02921 – 353102).
   – Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§ 5 Abs. 4 Krw–/AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 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 Satz 2 KrW / AbfG im Gebiet des Kreises Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfält die v.g. Überlassungspflicht.

Stadt Warstein
vorhabenbezogener Bebauungsplan
gem. § 12 BauGB
" Westwall "

Fassung / Art / Inhalt: Auslegung

Maßstab 1: 500

Zeichnungs-Nr.: 5450/00	Plot-Name: bplan01.dwg
Blattgröße: L: 0,67 B: 0,95 qm: 0,64	Plot-Datum: 16.05.2001 / Koppenrath
Änderungen	d
a	e
b	f
c	g

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE
KÖNIGLICHER WALD 7
33142 BÖREN
Tel.:02951/9815-0
Fax.:02951/9815-50