

PRÄAMBEL

Aufgrund des

§ 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Neufassung vom 19. Dez. 1974 (GV. NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01. Okt. 1979 (GV. NW 1979 S. 594),

der §§ 2 u. 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Neufassung vom 18. Aug. 1976 (BGBl. I. S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Neufassung vom 15. Sept. 1977 (BGBl. I. S. 1757)

des § 103 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung vom 27. Jan. 1970 (GV. NW 1970 S. 96), geändert durch Gesetz vom 27. März 1979 (GV. NW S. 122), in Verbindung mit

§ 4 der Ersten Verordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Durchführung des Bundesbaugesetzes in der Fassung der Vierten Verordnung zur Änderung der Ersten Verordnung vom 18. Okt. 1978 (GV. NW 1978 S. 545)

hat der Rat der Stadt Werdohl in der Sitzung vom 17.11.1980 ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gem. § 10 BBauG und die Gestaltungsvorschriften gem. § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

A FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (1) bis (3) und (7) BBauG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES des Bebauungsplanes (deckungsgleich mit der Grenze des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes)

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung z.B. bei Grünflächen erkennbar ist. Auch die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

MK 0 KERNGEBIET gemäß § 7 Bau NVO, zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche 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 1. Obergeschosses.

Ausnahmen sind keine zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG: Grundrisse für Wohnungen sind so zu gestalten, daß Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, nicht nach Westen liegen.

Für das ganze Gebiet sind Lärmschutzfenster der Güteklasse IV nach den VDI-Richtlinien 2719 "Schalldämmung von Fenstern" vorgeschrieben.

MK 1 KERNGEBIET gemäß § 7 Bau NVO, zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen, die nicht unter Nr. 6 fallen.

MK 2 KERNGEBIET gemäß § 7 Bau NVO, zulässig sind im Erdgeschoß:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Ausnahmen sind keine zulässig.

Zulässig sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen.

MK 3 KERNGEBIET gemäß § 7 Bau NVO, zulässig sind im Erdgeschoß:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Ausnahmen sind keine zulässig.

Zulässig sind im I. Obergeschoß:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmen sind keine zulässig.

Zulässig sind oberhalb des I. Obergeschosses nur Wohnungen.

MK 4 KERNGEBIET gemäß § 7 Bau NVO, zulässig sind im Erdgeschoß:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen, die nicht unter Nr. 6 fallen.

Zulässig sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen.

①

②

PLANÄNDERUNG AUFGRUND DES SATZUNGSBESCHLUSSES DES RATES DER STADT WERDOHL VOM 16.11.1980

WB + WB 1 BESONDERE WOHNGEBIETE gemäß § 4a Bau NVO, zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, sportliche und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmen sind keine zulässig.

Im WB 1 Gebiet dürfen die Sockelhöhen 1,80 m über NN ± 25 cm nicht überschreiten.

GIb INDUSTRIEGEBIETE gemäß § 9 Bau NVO mit Emissionsbeschränkung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG, zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

③ Emissionsbeschränkung:
~~Durch die Nutzung und/oder bauliche Ausführung muß sichergestellt sein, daß die Immissionswerte 60dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für das östlich anschließende MK 1 Gebiet nicht überschritten werden.~~

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
im MK / im WB / im GIb
Das ist der farblich so festgelegte und durch blaue Baugrenzen und/oder rote Baulinien begrenzte Teil des Baugebietes auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke nicht überschritten werden.
Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
④ ~~Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO Abs. 2 sind zulässig.~~

Flächen für Anpflanzungen als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Doppelfestsetzung).

⑤

TGa – FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN
Tiefgaragen sind nur auf diesen Flächen zulässig.
Ga – FLÄCHEN FÜR GARAGEN

GRÜNFLÄCHEN
Zweckbestimmung öffentliche Parkanlage
Zweckbestimmung öffentlicher Kinderspielplatz

A – FLÄCHEN, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten sind

B – FLÄCHEN, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Anlieger zu belasten sind

FLÄCHEN, die mit Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt WERDOHL zu belasten sind

VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenbegrenzungslinie
Fußweg
Straßenbegleitgrün
Fahrbahn
Verkehrsberuhigte Zone
Fußweg/Fußgängerbereich
Straßenbegleitgrün
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Parkflächen
(Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG.)

ZOB – Zentraler Omnibusbahnhof
H – Haltepunkt - Bus
Fahrtrichtung
1,0 – GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
(2,2) – GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)
BMZ – BAUMASSENZAHL

FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
Zweckbestimmung Post
Zweckbestimmung Feuerwehr

(II) – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
II-III – MINDESTENS ZWEI, HÖCHSTENS DREI VOLLGESCHOSSE
g – GESCHLOSSENE BAUWEISE
o – OFFENE BAUWEISE
ZU ERHALTENDE BÄUME
ZU PFLANZENDE BÄUME

FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
Zweckbestimmung Umspannwerk
Zweckbestimmung Umformerstation

B NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 (6) BBauG

Wasserfläche
Grenze des Überschwemmungsgebietes
Ü – Überschwemmungsgebiet

C SONSTIGE DARSTELLUNGEN

(keine Festsetzungen)

Umgrenzung des am 17. April 1978 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Bahnhofsviertel / Stadtmitte" gemäß § 10 Abs. 1 StBauFG. (Die Umgrenzung ist deckungsgleich mit der Grenze des Bebauungsplanes.)

D – Umgrenzung der Gebiete oder Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen.

Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen (§ 10 Abs. 1 und 2 StBauFG).

N – Naturdenkmal

Passage

D GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

gemäß § 103 BauONW

SD – Satteldach
FD – Flachdach

Zwischen Außenwänden, die an den so bezeichneten Grenzen liegen, werden vor notwendigen Fenstern geringere als die in der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung) vom 20. März 1970 vorgeschriebenen Maße für Abstandsflächen zugelassen.

E INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung des Regierungspräsidenten in Kraft.

Dieser Plan ist Bestandteil der Niederschrift über die Ratssitzung vom 17.11.1980 ....

Bürgermeister .... Ratsmitglied .... Schriftführer ....

PLANÄNDERUNG AUFGRUND DES SATZUNGSBESCHLUSSES DES RATES DER STADT WERDOHL VOM 16.11.1980

① **MK 5** KERNGEBIET gemäß § 7 Bau NVO, zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten;
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
6. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmen sind keine zulässig.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG: Text wie MK-O
Für das ganze Gebiet sind Lärmschutzfenster der Güteklasse IV nach den VDI-Richtlinien 2719 "Schalldämmung von Fenstern" vorgeschrieben.

② **MK PARKHAUS** KERNGEBIET gemäß § 7 Bau NVO, zulässig sind:
Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen.

Ausnahmen sind keine zulässig.

③ Emissionsbeschränkung:
Durch die Nutzung und/oder bauliche Ausführung muß sichergestellt sein, daß die Immissionswerte 65dB(A) tags und 50dB(A) nachts für das östlich anschließende MK-1-Gebiet nicht überschritten werden.

④ Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO sind, außer Nebenanlagen und Einrichtungen für die Kleintierhaltung, zulässig.

⑤ Sichtflächen sind oberhalb von 0,60 m Höhe - vom Fahrbahnrand gemessen - von Sichthindernissen freizuhalten.

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung in der Fassung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21). Die Festsetzung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Altena, den ...
Ob. Verm. Ing.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 11 ist gemäß § 2 (1) BBauG vom 6. Juli 1979 (BGBl. I. S. 949) durch den Rat der Stadt Werdohl am 16.06.1978 beschlossen worden.
Stadtdirektor 18.07.1980

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BBauG sind am 20.12.1977 öffentlich dargelegt worden.
Stadtdirektor 18.07.1980

Dieser Bebauungsplan mit Begründung hat gemäß § 2a (6) BBauG für die Dauer eines Monats ab 18.07.1980 ... bis einschließl. 18.08.1980 erneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.07.1980 ... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Stadtdirektor i.V.

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für das Land NW in der Neufassung vom 19.12.1974 (GV.NW 1975 S. 91), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.1979 (GV.NW S.594) und § 10 des BBauG, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl.I.S. 949) und § 103 (1) der BauO für das Land NW (BauO NW) in der Fassung vom 27.01.1970 (GV.NW 1970 S.96), geändert durch Gesetz vom 17.03.1979 (GV.NW. S. 122) hat der Rat der Stadt Werdohl den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Stadtdirektor i.V.
Bürgermeister Ratsmitglied Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BBauG vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl.I.S.949), mit Verfügung vom 30. März 1981 AZ. 35.2.1-2.4 .... genehmigt worden.
Arnsberg, den 30. MÄRZ 1981
Der Regierungspräsident Im Auftrag

Gemäß § 103 (1) der Bauordnung für das Land NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV.NW.S.96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV.NW. S.122) habe ich die am 17.11.80 vom Rat der Stadt Werdohl beschlossene Satzung über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 11 "Bahnhofsviertel/Stadtmitte", mit Verfügung vom 13.04.1981 -AZ.60-29-14-326/81- genehmigt.
Altena, 13.04.1981
Der Oberkreisdirektor als untere staatl. Verwaltungsbehörde Lüdenscheid - Im Auftrag

Dieser mit Verfügung vom 30. MÄRZ 1981 AZ. 35.2.1-2.4 .... genehmigte Bebauungsplan tritt am Tage nach der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung gem. § 12 BBauG vom 18.08.1976, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.07.1979 (BGBl.I.S.949) am 01.09.1981 in Kraft und wird rechtswirksam. Der Bebauungsplan liegt während der Dienststunden im Rathaus zur Einsichtnahme öffentlich aus.
Bürgermeister gez. Pfeifer

Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH
Proj Nr 96 111 62
MASSSTAB 1:500
BEARBEITET / GEZEICHNET / GEPRÜFT / ENTW. AUS / GEÄNDERT / ERSATZ FÜR
27 915

SATZUNG DER STADT WERDOHL

BEBAUUNGSPLAN „BAHNHOFSVIERTEL-STADTMITTE"

M 1:500
GEMARKUNG WERDOHL