C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
(§ 1 Abs.6 Nr 7, § 9 Abs.6)
(§ 22 BNatSchG)

L — Landschaftsschutzgebiete

D SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

E HINWEISE

Hinweise zu Bodendenkmälern
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 Westf. fälischen Amt für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-8375-0, Fax 02761-2468) 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).

Hinweise zur Abfallwirtschaft
Sollten bei Erdarbeiten Abfallverdachtsmomenten oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle und kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern. Bei der Entsorgung anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz KrW-/AbfG einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/AbfG). Abfälle, die nicht verwertet werden, sind als überlassungspflichtige Abfälle auf den Entsorgungsanlagen in Kreis Soest zu beseitigen.

Hinweise zum Artenschutz
Um eine artenschutzrechtliche Betroffenheit auch von Fledermäusen auszuschließen, ist eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbestänen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vorgeschrieben. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind demnach nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig.

Hinweise zur Fassaden- und Dachbegrünung
Wenn bauliche und statische Verhältnisse der Bauobrjekt dies zulassen, sollten Dachbegrünungen in Erwägung gezogen werden. Neben den positiven Wirkungen auf den Wasserhaushalt (Verminderung des abfliessenden Niederschlagswassers usw.) und damit auf das Lokalklima, tragen sie zur Verbesserung des Innenraumklimas bei, indem extremes Aufheizen oder Abkühlen des Gebäudeinneren verhindert wird. Ähnlich klimatisch positive Wirkungen können mit Fassadenbegrünungen erzielt werden. Zudem kann mit relativ geringem Aufwand eine optische Aufwertung der meist nüchternen Industrie- und Gewerbebauten erreicht werden. Es wird daher empfohlen, bei ungeeigneten Fassaden von mehr als 50 m Wandlänge eine Fassadenbegrünung durchzuführen.
Bei Fassaden- und Dachbegrünung sollte auf heimische Pflanzen-Arten zurückgegriffen werden.

Entwurf und Bearbeitung
Stadt Warstein, Fachbereich 4 - Bauen, Wohnen, Sachgebiet 61 - Stadtentwicklung
Warstein, den 02.03.2021

gez. Korte
(Stadtplaner)

F DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS

Die Aufstellung
dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 18.09.2018 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss
wurde am 27.09.2018 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang bei der Stadt Warstein für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12.08 bis 13.09.2019. Dauer und Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 25.07.2019 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

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 25.07.2019 bis zum 13.09.2019.

Der Entwurfsbeschluss
zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Warstein am 16.06.2020 gefasst.

Die öffentliche Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 06.07.2020 bis 14.08.2020 (einschließlich) stattgefunden.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2020 bis zum 14.08.2020.

Warstein, den 02.03.2021

gez. Dr. Schöne
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Aufgrund
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916),
- § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) auf Grund des Artikels 4 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- § 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786),
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist,
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW S. 218s),
- § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - (LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 29.05.2020 (GV. NRW. S. 376),

hat der Rat der Stadt Warstein am 14.12.2020 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Warstein, den 02.03.2021

gez. Dr. Schöne
(Bürgermeister)

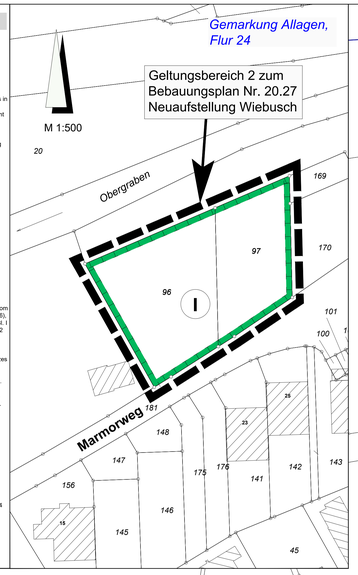
gez. Rauf
(Schriftführerin)

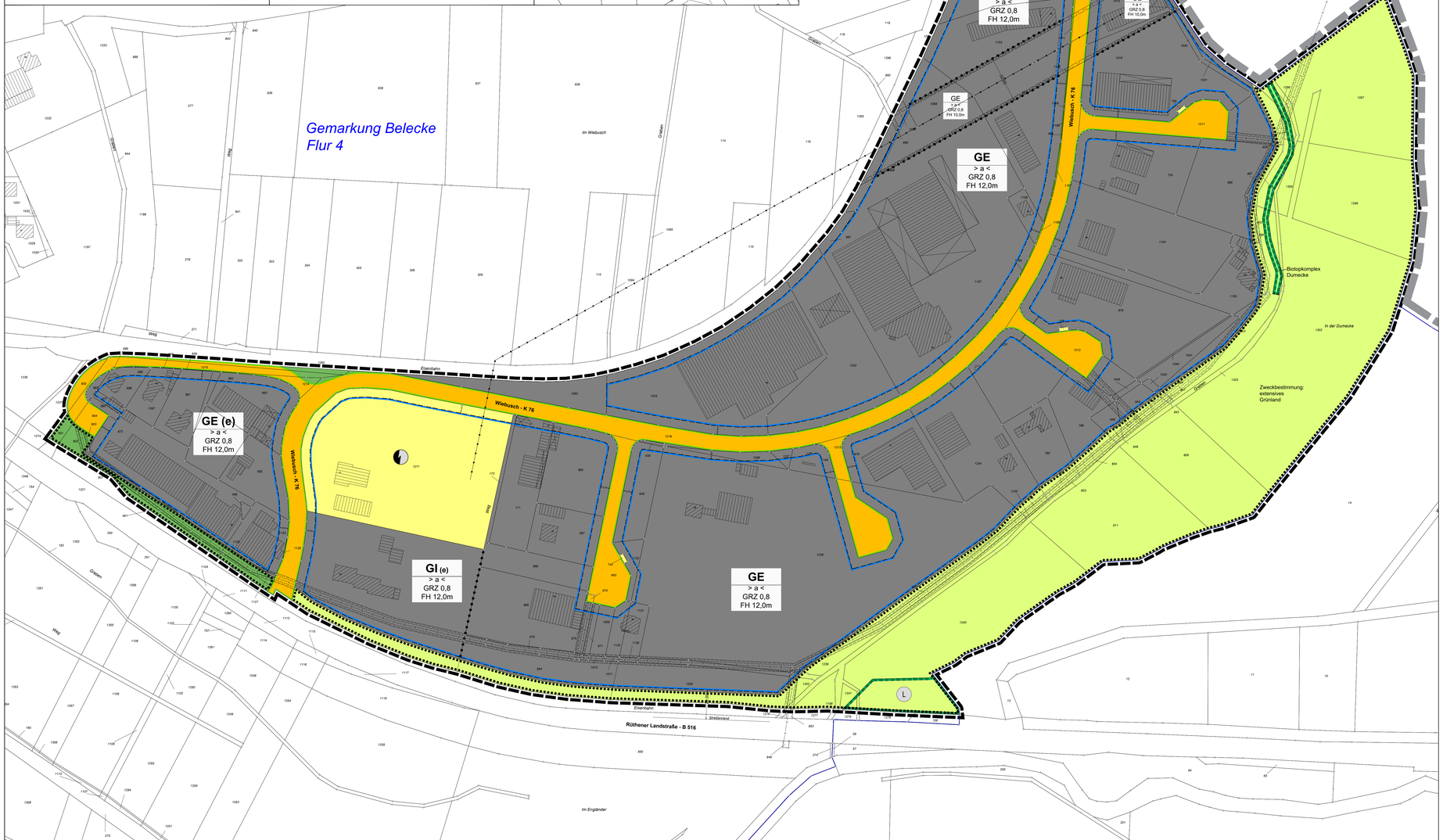
Inkrafttreten

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan wird am 04.03.2021 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. Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Wiebusch" vom 27.12.1974 einschließlich seiner Änderungen außer Kraft.

Warstein, den 02.03.2021

gez. Dr. Schöne
(Bürgermeister)





A FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen.

(1) Nicht zulässig sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Einzelhandelsbetriebe.

(1) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs- inhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

GE (e) — Gewerbegebiet (eingeschränkt)
(§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
2. Tankstellen.

(1) Nicht zulässig sind

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten,
4. Betriebe der Betriebsklassen I bis VI des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 (MBl. NW 2007, S. 659, S. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
5. Einzelhandelsbetriebe.

(1) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebs- inhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII (100m Betriebe) nach Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 (MBl. NW 2007, S. 659, S. 283), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
3. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und - mit Ausnahme von Kfz-Handel und Kfz-Zubehör - eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² nicht überschreiten.

GI (e) — Industriegebiete (eingeschränkt)
(§ 9 BauNVO)

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

(3) Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Betriebe der Betriebsklassen I bis IV des Abstandserlasses des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 06.06.2007 (MBl. NW 2007, S. 659, S. 283) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
3. Die Annahme und Lagerung von geruchsintensiven Abfällen im Freien.

(4) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Einzelhandelsbetriebe, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und - mit Ausnahme von Kfz-Handel und Kfz-Zubehör - eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200m² nicht überschreiten.
4. Die unter den laufenden Nummern 73 und 77 der Abstandsklasse IV der Abstandsliste aufgeführten Anlagen zur Lagerung und Behandlung der Abfälle von Tiefbauunternehmen (500m-Betriebe), wenn die von ihnen ausgehenden Immissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GRZ 0,8 — **Grundflächenzahl**, als Höchstmaß

FH 12,00 m — **Firsthöhe** ...m über OK des fertigen Erdgeschoss-Fußbodens, als Höchstmaß, Ausgenommen sind untergeordnete technische Anlagen (z.B. Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen, Aufzugsschächte, Silos), welche das festgesetzte Höhenmaß um 30% überschreiten dürfen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

> a < — **abweichende Bauweise**
In den mit > a < bezeichneten Bauflächen darf an die rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenze heran gebaut werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsogung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

6. Hauptversorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch

7. Beseitigung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs. 3 LWG)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend den anerkannten Regeln der Technik herzustellen und dauerhaft in ihrer Funktion zu erhalten. Eine Kombination mit Regenwassernutzungsanlagen und Teichen ist zulässig.

8. Grünflächen
(§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Private Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

9. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6, § 191 und § 201 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

10. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern
(§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

I — Entwicklung einer Streuobstwiese mit regionaltypischen Obstsorten mit einem Stammumfang von mind. 10 cm, einem Kronenansatz in 180-200 cm Höhe und einem Pflanzabstand von mind. 10 x 10 m auf einer Fläche von ca. 1.720m² (Stadt Warstein, Gemarkung Allagen, Flur 24, Flurstück 96 und 97)

11. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
(§ 9 Abs.5 Nr. 1, Nr.2 und Abs.6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

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

Grenze des Stadtgebietes

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

Private Stellplätze:

1. Je 4 begonnener Stellplätze ist innerhalb der Stellplatzflächen ein großkroniger, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien (wie z.B. großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) anzulegen.

Dachneigung:

1. für Verwaltungs- und Wohngebäude: 0-45°
2. für Produktions- und Lagerhallen: 0-25°
3. Sheds sind zulässig.

Einfriedungen:

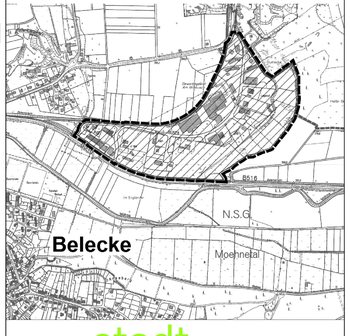
1. Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00m nicht überschreiten.
2. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Einfriedungen nur als Holzzaun, als Stahlgitterzaun, als berankter Maschendrahtzaun oder als bodenständige Laubhecke hergestellt werden.

Geltungsbereich Hochspannungsleitung:

1. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 5 m erreichen. Die Gehölze die zur Anpflanzung kommen, müssen in den Endwuchshöhen gestaffelt sein.
2. Um die Maste herum muss jedoch eine Fläche mit einem Radius von 15 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freigehalten werden. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solch einer Nutzung ist der Mast durch geeignete Maßnahmen gegen versehentliches Anfahren zu sichern.

Betriebsinterne Ver- und Entsorgungsanlagen:

Soweit Anlagen für die betriebsinterne Ver- und Entsorgung (z.B. Müllgefäße, Tanks, Silos) nicht in oder an Gebäuden integriert sind, müssen diese mit standortgerechten, heimischen Bepflanzungen eingegrünt werden.



stadt warstein

Ortschaft Belecke

Bebauungsplan Nr. 20.27

Neuaufstellung Wiebusch

Fachbereich 4 - Bauen, Wohnen
Sachgebiet 61 - Stadtentwicklung - Stand: 03/2021