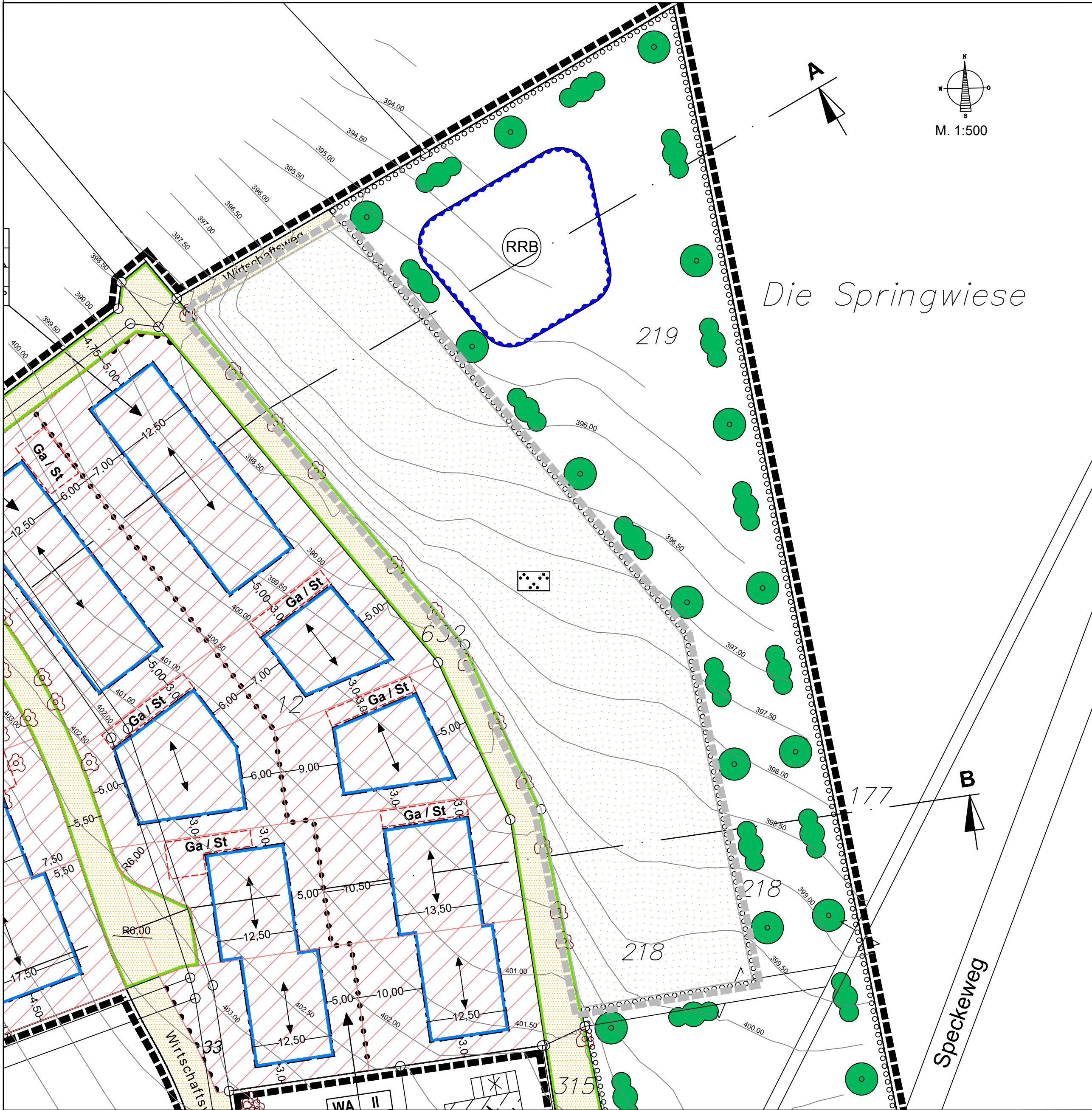
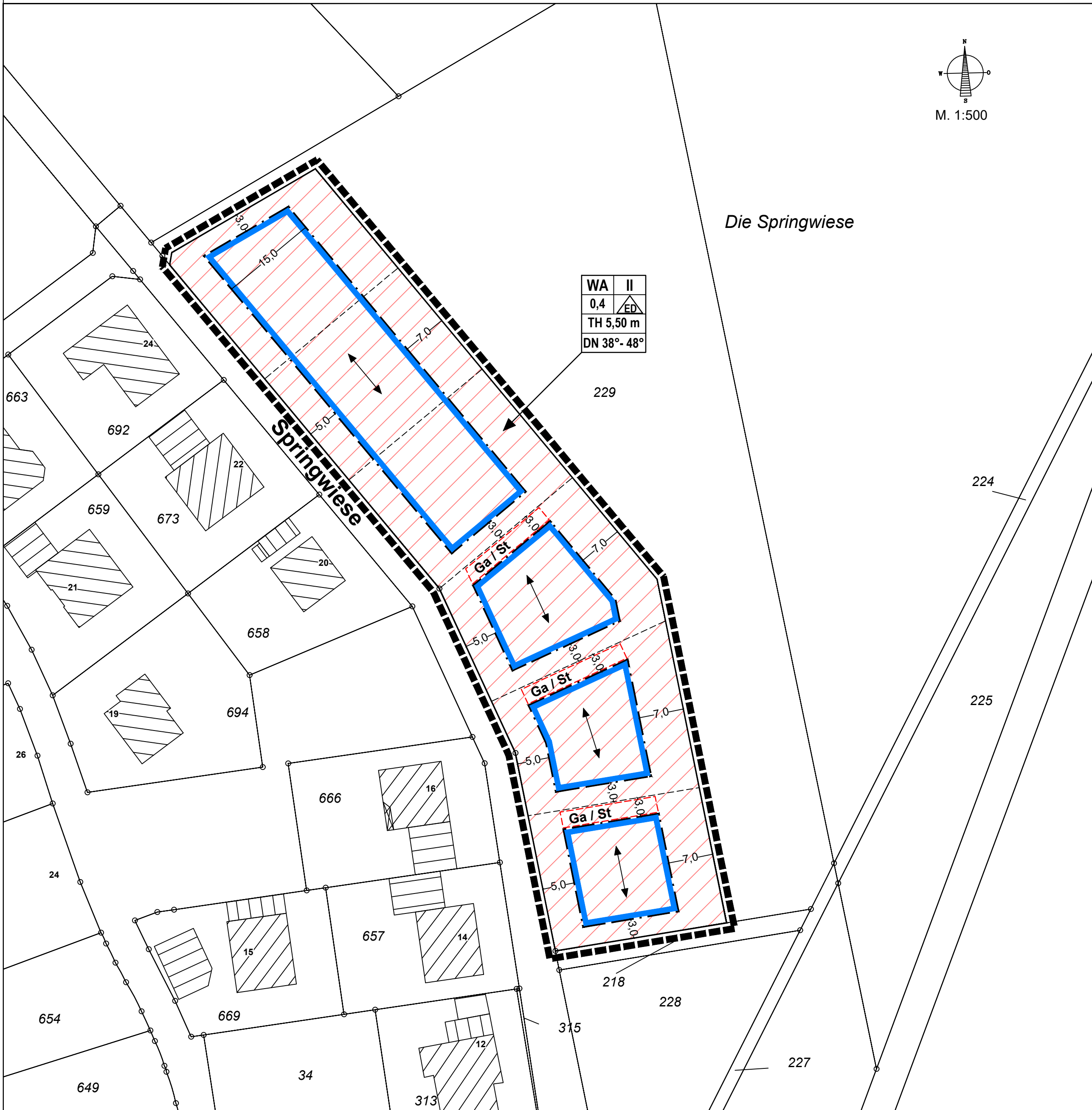


Bisher festgesetzt im Bebauungsplan "Springwiese":



Neu festgesetzt in der 1. vereinfachten Änderung:



Bisher festgesetzt:

FESTSETZUNGEN

- Öffentliche Grünfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Zweckbestimmung:
Parkanlage

Neu festgesetzt:

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

z.B. 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. TH 5,00 m

Traufhöhe ...m als Höchstmaß mit festgesetzter Geländeoberfläche ü.NN (Höhenlinie)

als unteren Bezugspunkt

Im Plangebiet darf die mittlere Traufhöhe (= arithmetisches Mittel) das Maß von z.B. 5,00 m ü.NN nicht überschreiten. Anfüllungen werden nicht berücksichtigt, bei Abgrabungen gilt die geplante Geländeoberfläche.

Den maßgebenden oberen Bezugspunkt für die Traufhöhe ü.NN bildet der Schnittpunkt der Außenkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

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



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze

Ga

Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze

sind nur in der vorgesehenen Umgrenzung sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sonstige Stellplätze sind nur im direkten Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche zulässig (§ 12 BauNVO).



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



Hauptfrischrichtung , zwingend

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfrischrichtung ist parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche auszurichten.

GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs.m 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONV)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten die örtlichen Gestaltungsvorschriften der Ortslage der Gestaltungssatzung der Stadt Warstein für die Ortschaft Hirschberg vom 07.05.2013 einschließlich der 1. Änderungssatzung vom 02.03.2020 (Änderung § 2).

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

Entwurf und Bearbeitung

Stadt Warstein, Fachbereich 4, Bauen, Wohnen, Sachgebiet 61 - Stadtentwicklung

Warstein, den 10.05.21

gez. M.Kasper

Stadtplanerin

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanzV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) i. d. F. 21.07.2018 (GV. NRW S. 421)

Gemeindeordnung NRW (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. 07.1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW S. 916)

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (BekanntmVO) i. d. F. vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW S. 741)

DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS

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 10.12.2020 vom Stadterweiterungsausschuss der Stadt Warstein beschlossen worden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bauleitplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss

wurde am 23.12.2020 im Amtsblatt der Stadt Warstein gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurfsbeschluss

dieser 1. vereinfachten Bebauungsplanänderung einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde vom Stadterweiterungsausschuss der Stadt Warstein am 10.12.2020 gefasst.

Die öffentliche Auslegung

gem. § 13 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 04.01.2021 bis 05.02.2021 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

wurde gleichzeitig mit der Auslegung entsprechend § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Diese erfolgte mit Schreiben vom 23.12.2020.

Warstein, den 10.05.21

gez. Dr. Schöne

(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 03.05.21 diese Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Warstein, den 10.05.21

gez. Dr. Schöne

(Bürgermeister)

Rauf

(Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06.05.21 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Warstein, den 10.05.21

gez. Dr. Schöne

(Bürgermeister)

WEITERE HINWEISE

Bodenschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Die vorliegende Planung ermöglicht die Überbauung von überwiegend besonders geschützten Pseudogley-Braunerden. Die Staunässeböden zeichnen sich durch eine sehr hohe Funktionsleistung als Biotopenwicklungspotential für Extremstandorte aus. Außerdem weisen sie eine extrem hohe Verdichtungsempfindlichkeit auf. Die natürlichen, zu erhaltenden Bodenfunktionen gehen durch die Überplanung größtenteils verloren. Eine Überbauung solcher Bodenstandorte sollte möglichst vermieden werden.

Folgende Punkte sind zur berücksichtigen:

- Ober- und Unterboden sind getrennt voneinander auszuheben und zu lagern.
- Anfallender Bauabwässung ist gem. DIN 18915 und DIN 19731 sachgerecht zwischenzulagern.
- Fremdstoffe und Bauabfälle dürfen nicht auf Bodenaufwerken gelagert oder eingemischt werden.
- Befahrungen sollten möglichst bei ausreichend abgetrocknetem Boden erfolgen.
- Baumaßnahmen haben so zu erfolgen, dass Böden außerhalb des Plangebiets nicht beansprucht oder in ihrer natürlichen Funktion eingeschränkt werden.
- Es ist eine ortsnahe Verwertung des abgetragenen Bodens anzustreben.
- Bei einer Bodenverwertung z.B. auf landwirtschaftlichen Flächen ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich. Diese ist bei der am Abbringungsort zuständigen Behörde zu beantragen.

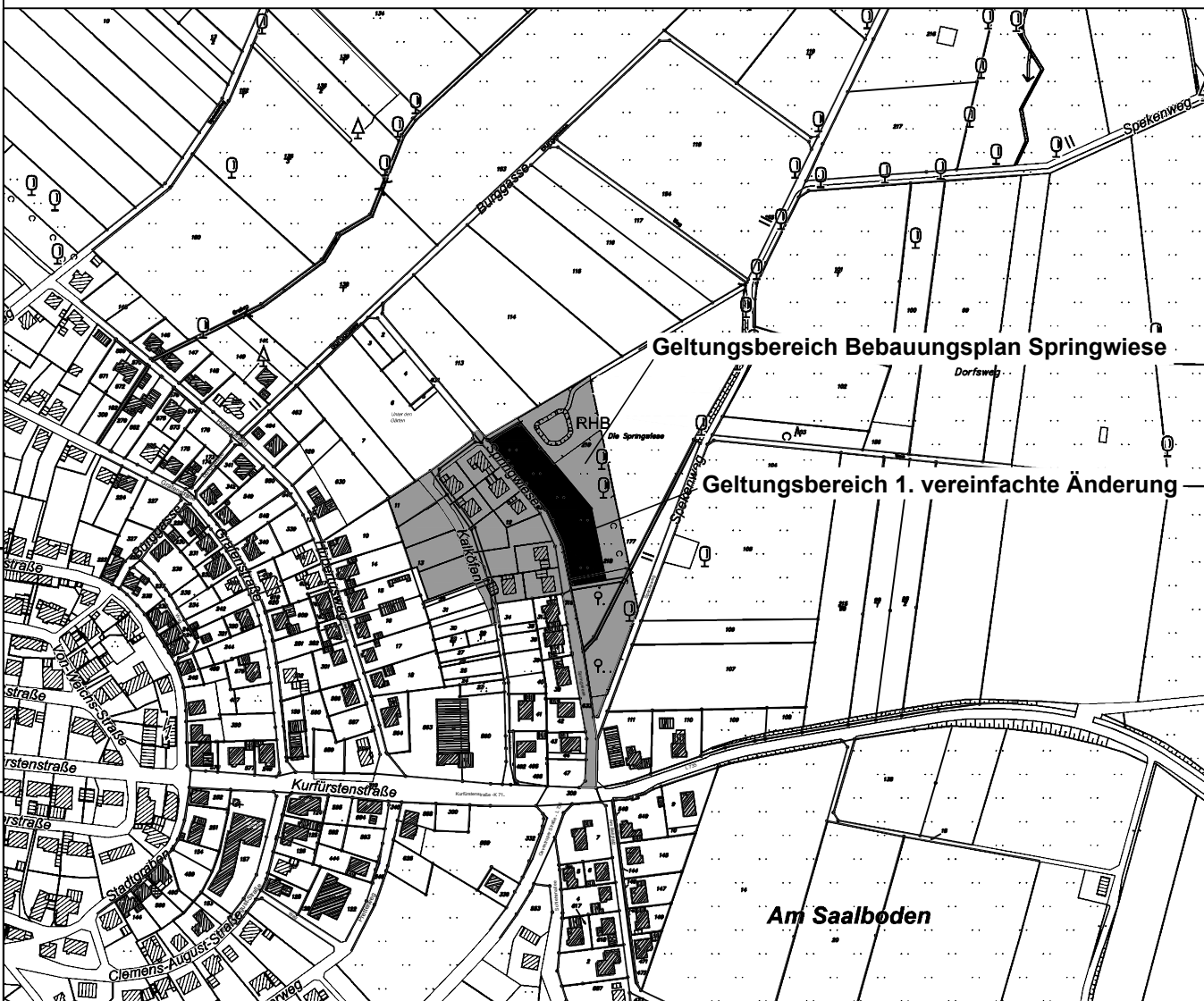
Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums kann durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel, Eulen, Fledermäuse etc. sind.

Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

Beleuchtung privater und öffentlicher Stellplatzanlagen, Straßenraumbeleuchtungen: Im Sinne des Artenschutzes sind insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtungen der Gebäude und Freiflächen zu wählen.

Übersichtsplan M 1:5000



stadt
warstein

Ortschaft Hirschberg

Bebauungsplan Nr. 30.08.1

"Springwiese"

1. vereinfachte Änderung

vom 03.05.2021

Fachbereich 4 - Bauen, Wohnen
Sachgebiet 61 - Stadtentwicklung