Stadt Warstein Bebauungsplan Nr. 30.10
"Gewerbegebiet am Innerweg" im Ortsteil Hirschberg

VERFAHRENSRECHTLICHE VERMERKE:

Aufstellungsbeschluss Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB am 07.11.07 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein beschlossen worden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.08 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB erfolgte durch Aushang bei der Stadt Warstein für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 21.01.08 bis 21.02.08. Dauer und Zeit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 10.01.2008 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf Umfang und Detaillierungsgrad der Umwelt-prüfung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.01.08 für die Zeit bis zum 21.02.08.	Entwurfsbeschluss Der Entwurfsbeschluss für diesen Bebauungsplan einschließlich Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 13.03.08 gefasst.
Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 01.04.08 bis 02.05.08 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19.03.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.03.08 für die Zeit bis zum 02.05.08
Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (erneute öffentliche Auslegung) Die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes gem. § 4 a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 07.07.08 bis 07.08.08 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 19.06.08 ortsüblich bekannt gemacht worden.	Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange Die erneute Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 23.06.08 für die Zeit bis zum 07.08.08.
Warstein, den 25.08.08 Der Bürgermeister (gez. M. GÖDDE)	
Abwägung und Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Warstein hat in seiner Sitzung am 27.10.2008 über die eingebrachten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 1 Abs. 7 BauGB beraten und diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und die Begründung mit dem Umweltbericht beschlossen.	Bekanntmachung und Inkrafttreten Der Beschluss über diesen Bebauungsplan wird am 12.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die Bekanntmachung enthält den Hinweis, wo dieser Be-bauungsplan, die Begründung mit integriertem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden können Gemäß § 10 Abs.3 BauGB tritt dieser Bebauungsplan mit der Bekannt-machung in Kraft.
Warstein, den 28.10.2008 Der Bürgermeister (gez. M. GÖDDE)	
Geometrische Eindeutigkeit und Stand der Plangrundlage Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Plan-zeichenverordnung vom 18.12.1990. Die Übertragbarkeit des Baubaungs-planes in die Örtlichkeit ist geometrisch einwandfrei möglich. Stand der Plangrundlage : 2007 Warstein, den Der ö.b.V.I.	



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBL. I S.3316).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994 S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV. NW. S.380) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NW. S.615), in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V mit der BauNVO)

GEb 1 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind

1. Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
2. Einzelhandelsbetriebe (unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
3. Tankstellen (unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO)
4. Vergnügungsstätten (unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO)
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (unter Anwendung des § 1 Abs. 6 BauNVO)

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 sportliche Zwecke (unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 qm nicht überschreiten (unter Anwendung des § 1 Abs. 9 BauNVO)
4. Nach § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO können ausnahmsweise die unter den laufenden Nummern 81 bis 160 der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV vom 06.06.2007 aufgeführten Anlagen (Betriebe der Abstandsklasse V, 300 m) zugelassen werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.

GEb 2 Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkungen

Zulässig sind ausschließlich

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§§ 16 Abs. 2 Nr.1 und § 19 BauNVO)

FH max 382 m üNN z.B., Firsthöhe (oberste Dachbegrenzungskante) als Höchstmaß, Höhe in Meter über Normalnull (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO), ausnahmsweise kann eine größere Gebäudehöhe zugelassen werden für untergeordnete Bauteile, z.B. für Kamine, Lüftungs-, Heizungs- und Reinigungsanlagen

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO), im Sinne der offenen Bauweise; Zulässig sind Gebäudelängen von mehr als 50 m für Gebäude, die nicht dem Wohnen dienen; der seitliche Grenzabstand ist jedoch zu wahren.

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreieck

Sichtfelder sind von Sichthindernissen über 0,80 m - gemessen ab Oberkante Fahrbahnrand - freizuhalten.

Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Innerhalb der so gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird die Herausbildung eines Gehölzstreifens aus heimischen Sträuchern und Laubbäumen festgesetzt. Die Anpflanzungen sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind als Reihenpflanzungen anzulegen. Der Pflanzabstand in der Reihe und der Reihenabstand beträgt 1 m. Soweit heimische Gehölze bereits vorhanden sind, sind diese zu erhalten. Innerhalb der als Leitungsrecht festgesetzten Bereiche sind keine tief wurzelnden Anpflanzungen vorzunehmen. Die Unterbrechung der festgesetzten Pflanzflächen durch Zufahrten ist wie folgt zulässig:
- entlang des Innerweges durch maximal 2 Zufahrten von maximal 10 m Breite
- entlang des im Plan als Parzelle 74 gekennzeichneten Weges durch maximal 3 Zufahrten von maximal 5 m Breite

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

LR Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

GFL Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger
Sollte aufgrund betrieblicher Erfordernisse die Überbauung der so gekennzeichneten Flächen notwendig werden, so ist an geeigneter Stelle innerhalb der gewerblichen Baufläche Ersatz zu schaffen.

Sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 86 BAUONW I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB

Fassadengestaltung:
Außenwände sind in folgender Farbgebung zulässig:
weiß, grau, anthrazit, schwarz, dunkelgrün, naturholzfarben

Dachgestaltung:
Die Dachflächen sind in folgender Farbgebung zulässig:
grau, anthrazit, schwarz, dunkelbraun

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

6.50 Maßangabe in Metern

444.60 Geländepunkt mit Höhenangaben in Meter über NN

Flur 31 Flurnummer

237 vorh. Grundstücksgrenze mit Grenzstein und Parzellennummer

vorhandenes Betriebs- und Wirtschaftsgebäude

D. HINWEISE

Bodenschutz, Abfallwirtschaft

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist der Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens zwei Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

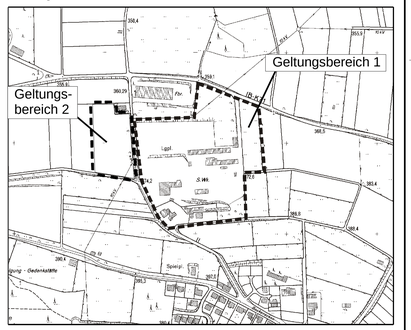
Schutz von Baugrundstücken beim Vorhandensein von Kampfmitteln

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/822144 oder 02331/69270) ist zu verständigen.

Denkmalpflege

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 Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen- Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Zwecke bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG).

Auszug aus der Deutschen Grundkarte i.M.=1: 5000



Stadt Warstein

BEBAUUNGSPLAN NR. 30.10
"Gewerbegebiet am Innerweg" im Ortsteil Hirschberg

Auftraggeber : Hüster GmbH
Innerweg 15
59581 Warstein

Planverfasser: ▫ Planung ▫ Beratung ▫ Bauleitung ▫ Vermessung

Ingenieurgesellschaft Gierse - Klauke mbH
Stiftscenter 59872 Meschede Tel. 0291-99130 Fax 991313
Kampstr. 7 59939 Olsberg Tel. 02962-979130 Fax 979133
▫ Straßenbau ▫ Brückenbau ▫ Kanalbau ▫ Wasserversorgung
▫ Flußbau ▫ Talsperrenbau ▫ Erschließungsmaßnahmen ▫ Beschilderung
▫ Städtebau ▫ Bauleitplanung ▫ Landschaftsbau

Aufgestellt : Meschede, den 16.11.2007

Plandatei: 632016BP_161208.SDA	Maßstab: 1:1000
Geändert: 17.09.2008	
Geändert: 08.12.2008	Plannummer: 30.10