



A FESTSETZUNGEN

1.	Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MI	Mischgebiete (§6 BauNVO) (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. (2) Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Geschäfts- und Bürogebäude, 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 4. sonstige Gewerbebetriebe, 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 6. Gartenbaubetriebe, 7. Tankstellen, 8. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. (3) Ausnahmen sind nicht zulässig.
MK	Kerngebiete (§7 BauNVO) (1) Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. (2) Zulässig sind 1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten,* 3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,* 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, 5. Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, 6. Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 7. sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses (3) Ausnahmeweise können zugelassen werden 1. Wohnungen, die nicht unter §7 Abs.2 Nr.6 und 7 BauNVO fallen. * Einschränkung: Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO (Ausschluss von Arten und Nutzungen) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO und § 1 Abs. 9 BauNVO (beschränkte Festsetzungen bestimmter Anlagearten) werden für den Geltungsbereich von den gem. § 7 (2) Nr. 2 in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungsarten "Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten bestimmter Anlagearten" (Betriebsformen) ausgenommen. Unzulässig sind hiernach Vergnügungsstätten im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung (gewerbsmäßiges Betreiben von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen, die ausschli oder über- wiegend der Aufstellung von Spielgeräten oder Veranstaltungen anderer Spiele im Sinne des § 31 c Abs. 1 Satz 1 oder des § 33 d Abs. 1 Satz 1 oder der gewerbsmäßigen Aufstellung von Unterhaltungsanlagen ohne Gewinnmöglichkeit dienen).
2.	Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO) z.B. GFZ 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß z.B. GFZ 1,2-2,0 Geschossflächenzahl , als Mindest- und Höchstmaß z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl , als Höchstmaß z.B. II Zahl der Vollgeschosse , als Höchstmaß z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse , als Mindest- und Höchstmaß
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 und 23 BauNVO) g Geschlossene Bauweise — Baugrenze
4.	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) Flächen für den Gemeinbedarf Öffentliche Verwaltungen Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5.	Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 und 11 BauGB) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§1 Abs. 4 BauNVO) Hauptfirstrichtung, zwingend (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
B	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§9 Abs. 6 BauGB) 1. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB) D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
C	SONSTIGE DARSTELLUNGEN Vorhandene Bäume Abbruch von Gebäuden

D	HINWEISE Hinweise zu den Schutzgütern: 1. Schutzgut Tiere: Bei einem Abriss von Gebäuden ist im Vorfeld durch einen Fachgutachter sicher zu stellen, dass sich dort keine Nat.-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen, Schwalben, Mauerseglern oder Turmfalke befinden. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest abzustimmen. 2. Schutzgut Pflanzen: Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten im Plangebiet auf die Beseitigung oder zukünftig Befestigung von überbauten Flächen beschränkt bleiben. Die im Plangebiet erhaltenen Erbsenbäume sind während der Baumaßnahmen zu schützen. Die anerkannten Regeln der Vegetationsökologie im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen – sind zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronenträften zzgl. 1,50 m keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden, nichts gelagert wird und keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden. 3. Schutzgut Boden: Bei Erdarbeiten ist im Plangebiet mit verschiedenartigen Auffüllungen und Untergrundkontaminationen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung nicht direkt überbauter Böden in den Randbereichen wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf die Vorhabensfläche und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten die jeweils anerkannten Regeln der Technik. Für jedes Bauvorhaben ist in Abhängigkeit von der Nutzung die Umweltverträglichkeit nachzuweisen. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorliegenden Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern. Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen. Der gemeinsame Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauplanung und im Baugenehmigungsverfahren des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport – V A 3 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584 10IV-6-3-6-21 - v 14.03.2005 ist dabei zu berücksichtigen. 4. Schutzgut Wasser: Durch das Vorhaben wird nicht dauerhaft in das Grundwasser eingegriffen. Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten: Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen, Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen- und Fahrzeugen und ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserrhaltung. Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern Emissionen sind auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren und die gesetzlichen Vorschriften sind einzuhalten. Im Plangebiet ist der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern sicher zu stellen. Hinweise zur Bodendenkmalpflege Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kultu- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelrunde, 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 der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 0276193750, Fax 02761937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätigkeit 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 Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).
---	--

Entwurf und Bearbeitung
Stadt Warstein, Fachbereich 4, Bauen, Wohnen, Sachgebiet 61 - Stadtentwicklung
Warstein, den 9.09.2019

gez. M. Kreggenwinkel
Stadtplaner

D	DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS Hinweis: Die Änderung erfolgte im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Benachrichtigung der Behörden gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen. Entsprechend § 13 Abs. 1 und 3 BauGB wurde ebenfalls von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Erstellung eines Umweltberichtes und von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Änderung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 und § 13a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB am 27.09.2018 vom Stadentwicklungsausschuss der Stadt Warstein beschlossen worden. Die Neufassung des Änderungsbeschlusses erfolgte im Stadentwicklungsausschuss der Stadt Warstein am 07.05.2019. Der Änderungsbeschluss wurde am 16.05.2019 im Amtsblatt der Stadt Warstein gem. § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurfsbeschluss zum Bebauungsplan einschließlich der dazugehörigen Begründung wurde vom Stadentwicklungsausschuss der Stadt Warstein am 07.05.2019 gefasst. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 16.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Zeitgleich waren der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Warstein eingestellt und zusätzlich über das zentrale UVP-Internetportal abrufbar. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gleichzeitig mit der Auslegung entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies erfolgte mit Anschreiben vom 16.05.2019 bis zum 28.06.2019. Warstein, den 1.07.2019 gez. Dr. Schöne (Bürgermeister) Satzungsbeschluss Aufgrund - § 7 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202); - §§2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Überleitungsvorschrift § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB; - § 5 f. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung-(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786); - § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung 2018- (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in Kraft getreten zum 04.08.2016 und 01.01.2019; - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen -Denkmalschutzgesetz- (DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NRW. 1980 S.226, ber. S. 716), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), - Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen -Kreislaufwirtschaftsgesetz- (KrWG) vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2698) hat der Rat der Stadt Warstein am 16.09.2019 den Bebauungsplan beschlossen. Warstein, den 18.10.2019 gez. Dr. Schöne (Bürgermeister) gez. G. Rauf (Schriftführerin) Inkrafttreten Der Beschluss über den Bebauungsplan wird am 24.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung eingesehen werden können. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Warstein, den 18.10.2019 gez. Dr. Schöne (Bürgermeister)
---	---

stadt warstein

Ortschaft Warstein

Bebauungsplan Nr. 90.13.1

Stadtzentrum 1 Marktplatz

1. vereinfachte Änderung

Fachbereich 4 - Bauen, Wohnen
Sachgebiet 61 - Stadtentwicklung - Stand: 26.03.2019