A FESTSETZUNGEN

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

MI(e) — **Mischgebiete (eingeschränkt)** (§1 Abs. 5+6 und §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.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Gartenbaubetriebe.

(4) Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

MK(e) — **Kerngebiete (eingeschränkt)** (§1 Abs. 5+6 und §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. Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude,
2. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
5. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
6. Sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen, die nicht unter §7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO fallen.

(4) Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Vergnügungsstätten

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

1,0	Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
(3,0)	Geschossflächenzahl (als Höchstmaß)
II-III	Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- bzw. Höchstmaß)
(II)	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)

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

g (zulässig) — Es ist geschlossene Bauweise zugelassen, d. h., dass an die seitliche und rückwärtige Grenze (von den Erschließungsstraßen aus gesehen) angebaut werden darf aber nicht muss. Im Übrigen gelten die Abstandsvorschriften der BauO NRW.

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Umgrenzung von Flächen für private Stellplätze und Zufahren

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

Umgrenzung von Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaf t
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Zu erhaltender und zu schützender Baumbestand (gem. §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

B SONSTIGE PLANZEICHEN

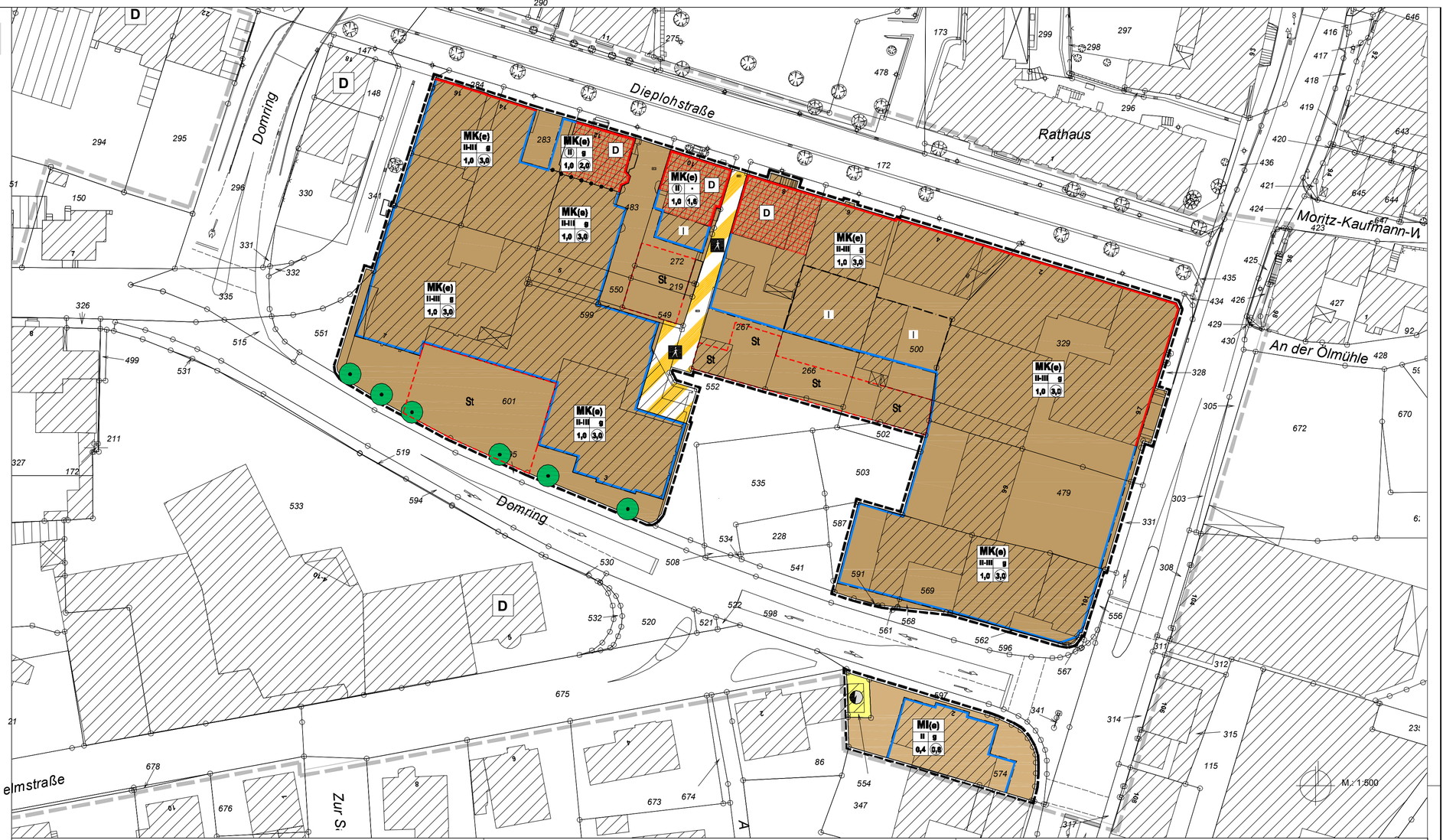
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs zur 1. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Geltungsbereichs zum Gesamtplan

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§16 Abs. 5 BauNVO)

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D — Baudenkmal



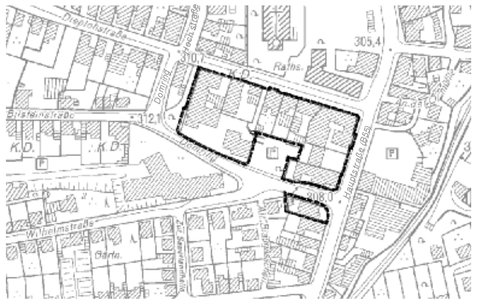
D HINWEISE

Bodendenkmäler
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 Westfälischen Amt für Archäologie/ Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0, Fax 02761-2466) 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).

Baugrund
Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass durch das Plangebiet die Grenze zweier geologischer Formationen (Kalkstein / Tonstein) verläuft. Daher sind Baugrunduntersuchungen auf Verkarstung und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes empfehlenswert.

Abfallwirtschaft
Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen 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 Baumaßnahme anfallende Abfälle sind gemäß § 5 Abs. 5 u. 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 im Kreis Soest zu beseitigen.



Übersichtsplan (DGK-5)
ohne Maßstab

Entwurf und Bearbeitung:
Stadt Warstein, FB4, SG 61 Städtebau
Warstein, den

(Stadtplaner)

Die Planunterlage
genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Planzeichnung auf der Grundlage des aktuellen digitalen Liegenschaftskatasters des Kreises Soest erstellt.

E DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS

Die Aufstellung
zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist gem. §1 Abs. 8 und §2 Abs. 1 BauGB am 17.09.2008 / 18.02.2009 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsf örderung der Stadt Warstein beschlossen worden.

Der Aufstellungbeschluss
zur 1. Änderung wurde am 25.09.2008 / 05.03.2009 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang bei der Stadt Warstein für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 13.10.2008 bis 13.11.2008. Dauer und Zeit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 25.09.2008 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekannt gemacht.

Die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Aushang bei der Stadt Warstein für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 16.03.2009 bis 16.04.2009. Dauer und Zeit der erneuten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 05.03.2009 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 22.09.2008 bis zum 13.11.2008.

Die erneute 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 04.03.2009 bis zum 16.04.2009.

Der Entwurfsbeschluss
dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begr ündung wurde vom Ausschuss f ür Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschafts - förderung der Stadt Warstein am 03.06.2009 gefasst.

Die öffentliche Auslegung
zur 1. Änderung dieses Bebauungsplanes hat f ür die Dauer eines Monats vom 03.08.2009 bis 03.09.2009 (einschließlich) stattgefunden. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23.07.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte für die Dauer eines Monats gleichzeitig mit der Auslegung mit Schreiben vom 01.07.2009

Warstein, den 07.09.2009

_____
(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 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514),
- § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2 3.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585),
- §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466),
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

hat der Rat der Stadt Warstein am 05.10.2009 die 1. Änderung dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

_____ _____
(Bürgermeister) (Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über die 1. Änderung dieses Bebauungsplan es wird am 15.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan , die Begründung mit integriertem Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung eingesehen werden k önnen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

_____

STADT WARSTEIN

Ortschaft Warstein

Bebauungsplan Nr. 90.14.1

Stadtzentrum 9

(Alte Brauerei)

1. Änderung

Fachbereich 3 - Technische Dienste
Sachgebiet 61 - Städtebau

Stand: 07.10.2009