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 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 Denkmal- schutzgesetz 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

Im Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest, das keinen Anspruch auf Vollständigkeit erhebt, ist die Altlastenverdachtsfläche „Altablagerung Gewerbegebiet Enkerbruch 1" unter der Nr. 4516-2012 registriert. In der Planzeichnung ist der betreffende Bereich gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet. Gegen Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern die genannte Altlastenverdachtsfläche berücksichtigt wird.

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.

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.

Mutterboden ist abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.

Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.

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.

Hinweise zur Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets "Warsteiner Kalkmassiv" in der Zone IIIa.

Die Zulässigkeit von Tankstellen beschränkt sich auf die vorhandenen betriebseigenen Anlagen, welche vor Inkrafttreten der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigt wurden. Das Errichten oder Erweitern von Anlagen zum Vertreiben, Abfüllen und Umschlagen wassergefährdender Stoffe, zu denen u.a. Tankstellen zählen, ist gem. § 4 Abs. 2 Nr. 8 der Verordnung innerhalb der Schutzzone IIIa verboten.

Hinweise zu Gebäudehöhen

Sollten bauliche Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, eine Höhe von 20m überschreiten, so sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung der Wehrbereichsverwaltung West, Wilhem-Raabe-Straße 46 in 40470 Düsseldorf zur Prüfung zuzuleiten.

Hinweise zur Bodenbeschaffenheit

Durch das Plangebiet verläuft die Grenze zweier geologischer Formationen (Kalkstein / Tonstein). Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten dürfen bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden.

F VERFAHREN

Die Neuaufstellung

dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.06.2008 vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein beschlossen worden. Gleichzeitig wurde vom Ausschuss beschlossen, dass der Bebauungsplan "Enkerbruch I" vom 08.09.1976 / 20.05.1977 / 18.11.1977 mit Rechtskraft dieses neuen Bebauungsplanes "Enkerbruch" aufgehoben werden soll.

Der Beschluss über die Neuaufstellung

wurde am 25.09.2008 im Amtsblatt der Stadt Warstein öffentlich bekanntgemacht.

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 13.10. bis 13.11.2008. Ort und Zeit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 25.09.2008 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 für die Zeit bis zum 13.11.2008.

Der Entwurfsbeschluss

zur Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Stadt Warstein am 18.02.2009 gefasst.

Die öffentliche Auslegung

dieses Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 16.03. bis 16.04.2009 (einschließlich) stattgefunden.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.03.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.03.2009 für die Zeit bis zum 16.04.2009.

Warstein, den 08.05.2009

gez. M. Gödde
(Bürgermeister)

Die Planunterlage

wurde erstellt auf Grundlage des amtlichen digitalen Liegenschaftskatasters des Kreises Soest. Sie genügt den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990. Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Stand vom 16.10.2008.

Entwurf und Bearbeitung

Stadt Warstein, Fachbereich 3 - Technische Dienste, Sachgebiet 61 - Städtebau

Warstein, den 08.05.2009

gez. M. Kreggenwinkel
(Stadtplaner)



Übersichtsplan
Maßstab: 1:10.000
(Luftbild: Landesvermessungsamt Nordrhein-Westfalen, 2005)

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),

- § 2 Abs. 1 und § 10 des **Baugesetzbuches** (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004
(BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl. I. S. 3018 ff.),

- §§ 1 ff. der 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),

- § 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644)

- § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landeswassergesetz** - (LWG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995
(GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708)

hat der Rat der Stadt Warstein am 30.06.2009 die Neuaufstellung dieses Bebauungsplans als Satzung beschlossen. Gleichzeitig hat der Rat beschlossen, den Bebauungsplan "Enkerbruch I" vom 08.09.1976 / 20.05.1977 / 18.11.1977 aufzuheben.

gez. M. Gödde (Bürgermeister) *gez. E. Feldmann* (Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan wird am 09.07.2009 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 "Enkerbruch I" vom 08.09.1976 / 20.05.1977 / 18.11.1977 außer Kraft.

gez. M. Gödde
(Bürgermeister)

A FESTSETZUNGEN

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

GI g (1-3) — **Industriegebiete (gegliedert)**
(§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 (soweit im Wasserschutzgebiet Zone IIIa zulässig)

(3) Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. In dem mit **GI g1** bezeichneten Bereich:
Betriebe der Betriebsklassen I bis III 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.
4. In dem mit **GI g2** bezeichneten Bereich:
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.
5. In dem mit **GI g3** bezeichneten Bereich:
Betriebe der Betriebsklassen I bis V 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.

(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. 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.
3. In dem mit **GI g2** bezeichneten Bereich:
Die unter den laufenden Nummern 37 bis 80 der Abstandsklasse IV der Abstandsliste aufgeführten Anlagen (500m-Betriebe), wenn die von ihnen ausgehenden Immissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlgen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
4. In dem mit **GI g3** bezeichneten Bereich:
Die unter den laufenden Nummern 81 bis 160 der Abstandsklasse V der Abstandsliste aufgeführten Anlagen (300m-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 Ergeschoß-Fußbodens, als Höchstmaß. Ausgenommen sind Aufzugschächte und technische Anlagen (z.B. Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen). Bei diesen Anlagen ist ab 20m Höhe über Gelände der Hinweis der Wehrbereichsverwaltung West zu beachten.

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
(Privat / Öffentlich - entsprechend Eintrag im Plan)

Straßenbegrenzungslinie

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 und 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (eingeschränkt)
Im Anschluss an den Wirtschaftsweg "Müscheder Weg" dürfen Zuwegungen für Rettungsdienste angelegt werden, ausnahmsweise sind Zufahrten für Besucherverkehr zulässig.

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsogung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Fläche für die Löschwasserversorgung

6. Grünflächen
(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen (privat)

1. Die private Grünfläche darf je Betriebsgrundstück zur Anbindung an die Erschließungsstraße an höchstens zwei Stellen mit Zufahrten von je max. 7,0m Breite zuzüglich der für den Schwerlastverkehr verkehrstechnisch notwendigen Aufweitungen unterbrochen werden.
2. In dem mit >ZR< gekennzeichneten Bereich entlang des Müscheder Weges sind ausschließlich Zufahrten für Rettungsdienste zulässig, ausnahmsweise können Zufahrten für Besucherverkehr zugelassen werden.
3. Innerhalb der privaten Grünflächen - mit Ausnahme der mit >ZR< gekennzeichneten Flächen entlang des Müscheder Weges - sind Stellplätze für den Besucherverkehr zulässig.
4. Die Summe des Flächenanteils aller Einbauten (Zuwegungen, Stellplätze etc.) darf 50% der Grünfläche je Betriebsgrundstück nicht überschreiten.

Grünflächen (öffentlich)

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahme und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung vo n Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 und 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)

Je angefangene 250 m² des Betriebsgrundstücks ist mindestens ein hochkroniger Baum zu pflanzen.

8. Sonstige Planzeichen

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
(§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung frei zu halten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen im Bereich des Sichtfeldes eine Höhe von 0,60 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
hier: Altlastenverdachtsfläche Nr. 4516-2012 "Altablagerung Gewerbegebiet Enkerbruch 1" (Kreis Soest)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
(§1 Abs. 4 BauNVO)

B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

Zulässige Dachneigung:
0-15°, untergeordnete Baukörper bis 30°

Farben:
Fassaden der Hauptbaukörper in weiß über grau bis schwarz

Einfriedungen:
sind mind. 3,00m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Sie sind als Metallzaun bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.

C SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Flurstücksgrenze mit Grenzsteinen

Sichtdreieck

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Umgrenzung des auf die Gewinnung von Marmor verliehenen Bergwerksfeldes "Enneke"

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, hier:
Nachrichtliche Darstellung der Wasserschutzgebietsverordnung *"Warsteiner Kalkmassiv"*
(Satzung vom 15.04.1991, in Kraft getreten am 11.05.1991)

W IIIa — Wasserschutzgebietszone IIIa

STADT WARSTEIN

Ortschaft Warstein

Bebauungsplan
Nr. 90.24.1

Enkerbruch

- Neuaufstellung -

Fachbereich 3 - Technische Dienste
Sachgebiet 61 - Städtebau - Stand: 07/2009