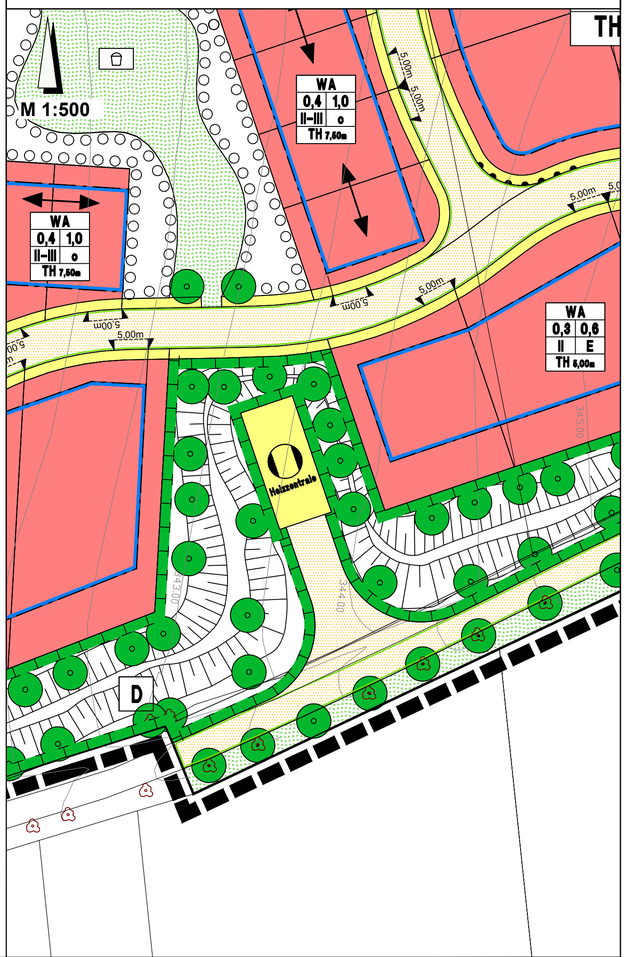
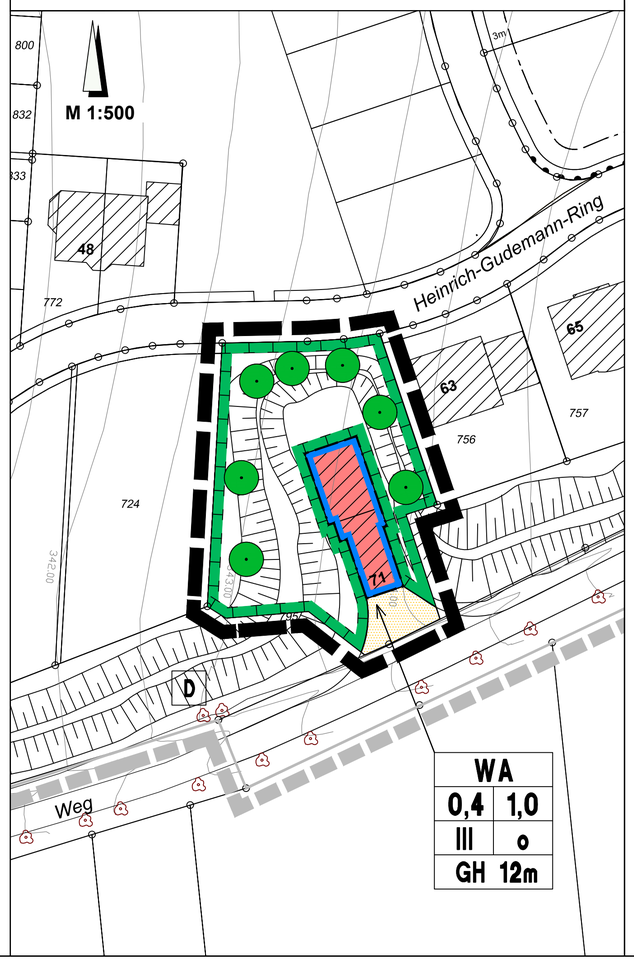
Bisher festgesetzt im Bebauungsplan "St. Poler-Straße III":



Neu festgesetzt in der 2. vereinfachten Änderung:



Bisher festgesetzt:

A FESTSETZUNGEN

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung 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)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen

In den straßenbegleitend dargestellen Flächen ist in einer Breite von 1,50m eine Versickerungsanlage für das Niederschlagswasser in Form eines Mulden-Rigolen-Systems anzulegen und dauerhaft in seiner Funktion zu erhalten.

Das Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten der befestigten Flächen ist oberirdisch in die Versickerungsmulde einzuleiten.

Außer in den im Plan festgesetzten Bereichen sind Zuwegungen nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind Einfriedungen, welche den unmittelbaren Wasserzufluß in das Mulden-Rigolen-System beeinträchtigen.

Trafo (Kleinstation)

Heizzentrale für biogene Nahwärmeversorgung mit einer maximalen Leistung von 350 kW.

Neu festgesetzt:

A FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

(4) Weitere Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der dargestellten Umgrenzung zulässig (§ 12 BauNVO)

Nebenanlagen
sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 14 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GH (max.) **12,00m Gebäudehöhe ...m über natürlicher Geländeoberfläche als Höchstmaß**

In den Geltungsbereichen darf die maximale Gebäudehöhe das Maß von 12,00m über der natürlichen Geländeoberfläche nicht überschreiten. Anfüllungen werden nicht berücksichtigt, bei Abgrabungen gilt die geplante Geländeoberfläche. Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als der obere Abschluss eines Gebäudes. Darunter fallen z.B. der obere Abschluss eines Treppenhauses, der einen Zugang zur Dachterrasse ermöglicht, oder andere Dachaufbauten wie z.B. Solarenergieanlagen. (18 Abs. 1 BauNVO)
Bei Flachdachgebäuden ohne Staffelgeschoss gilt die Traufhöhe als Gebäudehöhe. Ausgenommen sind untergeordnete technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen oder Blitzschutzanlagen.

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

Baugrenze

Bisher festgesetzt:

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

DÄCHER:

Zulässig als Hauptdachform sind Sattel- und Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer als gegeneinander versetzte Pulte mit gleicher Dachneigung.
Auf Nebengebäuden sind Pult- und Flachdächer grundsätzlich zulässig.

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:
(ohne Toleranz)

35° - 48° in den Bereichen mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 5,00m
35° - 45° in den Bereichen mit einer max. zulässigen Traufhöhe von 7,50m

Neu festgesetzt:

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

DÄCHER:

Zulässig als Hauptdachform sind Sattel- (SD), Walm- (WD), Krüppelwalm- (KD), Zelt- (ZD) und Flachdächer (FD) sowie Pultdächer (PD) und gegeneinander versetzte Pulte mit gleicher Dachneigung.
Auf Nebengebäuden sind Pult- und Flachdächer grundsätzlich zulässig.

ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG:
(ohne Toleranz)

26° - 45° Dachneigung bei Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern

0° - 30° Dachneigung bei Flach- und Pultdächern

E SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Erhaltung: Bäume (schematische Darstellung)

Hinweise zum 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 einem eventuellen Abriss von Gebäuden ist im Vorfeld durch einen Fachgutachter sicher zu stellen, dass sich dort keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von Fledermäusen, Schwalben, Mauerseglern oder Turmfalken befinden. Bei einem positiven Befund ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Soest abzustimmen.
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materialeinlagerung etc.) sollen auf zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden.

Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Die anerkannten Regeln der Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - sind zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden, nichts gelagert wird und keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.
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.

Sämtliche nicht durch diese 2. vereinfachte Änderung erfassten Festsetzungen, sonstigen Planzeichen und Gestaltungsvorschriften des ursprünglichen Bebauungsplans gelten weiterhin. Die Hinweise sind ebenfalls zu beachten.

F Verfahren

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 2. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 10.12.2020 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein beschlossen worden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bauleitplan gem. § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss

dieser 2. vereinfachten Änderung 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 2. vereinfachten Bebauungsplanänderung einschließlich Begründung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein am 10.12.2020 gefasst.

Die öffentliche Auslegung

dieser 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes entsprechend § 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 sind am 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

wurde gleichzeitig mit der Auslegung entsprechend § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies erfolgte mit Anschreiben vom 23.12.2020.
Warstein, den 10.05.2021
gez. Dr. Schöne
(Bürgermeister)

Satzungsbeschluss

Aufgrund
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO. NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90),
- § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) auf Grund des Artikels 4 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- §§ 1 ff. der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786)),
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist,
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018,
- § 51 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen - Landeswassergesetz - (LWG) in der Fassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 08. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 934),

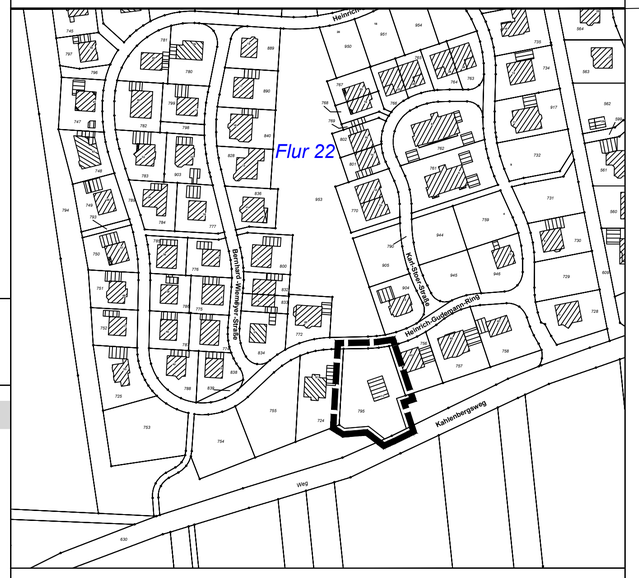
hat der Rat der Stadt Warstein am 03.05.2021 diesen Bebauungsplans als Satzung beschlossen.
Warstein, den 10.05.2021
gez. Dr. Schöne (Bürgermeister) *Raulf* (Schriftführer)

Inkrafttreten

Der Beschluss über diese 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wird am 06.05.2021 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 die 2. vereinfachte Bebauungsplanänderung in Kraft.
Warstein, den 10.05.2021
gez. Dr. Schöne
(Bürgermeister)

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

Warstein, den 10.05.2021
gez. J. Korte
Stadtplaner



stadt warstein

Ortschaft Warstein

Bebauungsplan "St. Poler-Straße III"

2. vereinfachte Änderung
gem. § 13 BauGB

vom 03.05.2021

Plan-Nr. 90.36.2

FB Bauen, Wohnen - SG Stadtentwicklung