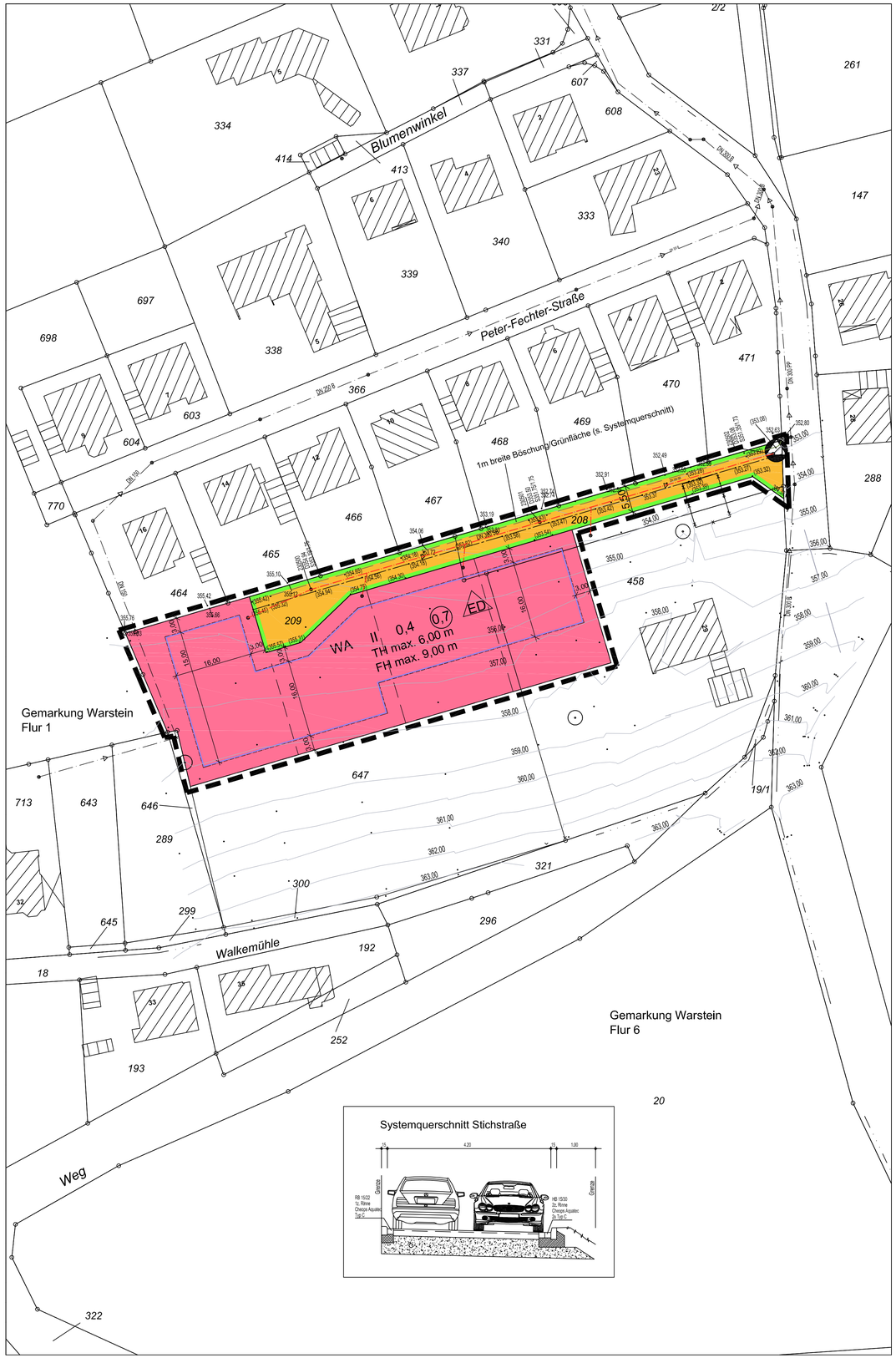


Verfahrensvermerke

Hinweis: Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird verzichtet.

VERFAHREN

Die Aufstellung
dieses Bebauungsplanes ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.06.2015 vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein beschlossen worden.
Gleichzeitig wurde beschlossen, das Aufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss
wurde am 12.06.2015 im Amtsblatt der Stadt Warstein gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Entwurfsbeschluss
dieses Bebauungsplanes einschließlich Begründung / Artenschutzprüfung wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Warstein am 02.06.2015 gefasst.

Die öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanes entsprechend § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB hat für die Dauer eines Monats vom 22.06.2015 bis 22.07.2015 (einschließlich) stattgefunden.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
wurde gleichzeitig mit der Auslegung entsprechend § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dies erfolgte mit Anschreiben vom 17.06.2015

Warstein, den 03.08.2015

gez. M. Gödde
(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 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496),
- § 2 Abs. 1 und § 10 des **Baugesetzbuches** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I. S. 1474),
- §§ 1 ff. der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung -** BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I. S. 1548),
- § 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 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294),

hat der Rat der Stadt Warstein am 21.09.2015 diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Warstein, den 22.09.2015

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

Inkrafttreten
Der Beschluss über diesen Bebauungsplan wird am 24.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB).
In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan und die Begründung / Artenschutzprüfung eingesehen werden können.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Warstein, den 22.09.2015

gez. M. Gödde
(Bürgermeister)

ENTWURF UND BEARBEITUNG

Die Planunterlage
wurde auf Grundlage des allgemeinen Liegenschaftskatasters des Kreises Soest (ALK) und eigener Aufnahmen durch das Ingenieurbüro Hoffmann & Stakemeier GmbH, Königlicher Wald 7, 33142 Büren, erstellt.
Die Planunterlagen genügt den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die Darstellung der Planunterlage entspricht dem Stand von April 2015.
Die Übertragbarkeit des Bebauungsplanes in die Örtlichkeit ist geometrisch einwandfrei möglich.

Die Planerarbeitung
erfolgte durch das Ingenieurbüro Hoffmann & Stakemeier GmbH, Königlicher Wald 7, 33142 Büren.

Büren, den 10.08.2015

gez. Caspari
(Ingenieur)

Festsetzungen

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

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

Art und Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet
gem. § 4 BauNVO

II — Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze
gem. § 16 BauNVO

TH max. — maximal zulässige Traufhöhe gem. § 16 BauNVO
Die Traufhöhe darf max. 6,00 m betragen.

Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand vom Niveau der Gradiente der fertiggestellten Erschließungsstraße vor der Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt Außenwand / Dachkonstruktion.

FH max. — maximal zulässige Firsthöhe gem. § 16 BauNVO
Die Firsthöhe darf max. 9,00 m betragen.

Als Firsthöhe gilt der lotrechte Abstand vom Niveau der Gradiente der fertiggestellten Erschließungsstraße vor der Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (bei Flachdächern einschl. Attika).

0,4 — Grundflächenzahl
gem. § 19 BauNVO

0,7 — Geschossflächenzahl
gem. § 20 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

ED — nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
gem. § 22 BauNVO

Dächer dürfen nur in grauschieferfarbenen bis schwarzen Material gedeckt werden. Hochglänzende Oberflächen (z.B. glasierte Dachziegel) sind nicht zulässig.

Die Gesamtlänge von Gauben darf nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Trauflänge (gemessen von Ortgang zu Ortgang) betragen.

Baugrenze
gem. § 23 BauNVO

Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung
gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Flächen für die Abfallbeseitigung; hier: Müllcontainersammenplatz (an den Abfuhrtagen)
gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Erschütterungen durch Sprengereignisse der südlich des Plangebietes gelegenen Steinbruchbetriebe sind an Gebäuden, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Walkemühle" errichtet werden, konstruktive Maßnahmen zur Minderung der über den Baugrund eingetragenen Erschütterungen durchzuführen.

Erfahrungsgemäß kommt es auch bei Einhaltung der Anhaltswerte für die Schwinggeschwindigkeit vi (mm/s) in Abhängigkeit von der Frequenz (Hz):

bis zu 5 mm/s bei 10 Hz
von 5 mm/s bis 15 mm/s von 10 Hz bis 50 Hz
von 15 mm/s bis 20 mm/s von 50 Hz bis 100 Hz

zu Schäden an Wohngebäuden, wobei noch nicht wissenschaftlich nachgewiesen ist, ob die Sprengerschütterungen allein als Ursache für Gebäudeschäden in Frage kommen.

Die vorstehenden Grenzwerte gelten gemäß DIN 4150-3: "Erschütterungen im Bauwesen - Einwirkungen auf bauliche Anlagen".

Sonstige erläuternde Planzeichen

458 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

zu beseitigende Gebäude

3,00 — Bemaßung von Abständen

352.74 — Geländehöhen vorhanden

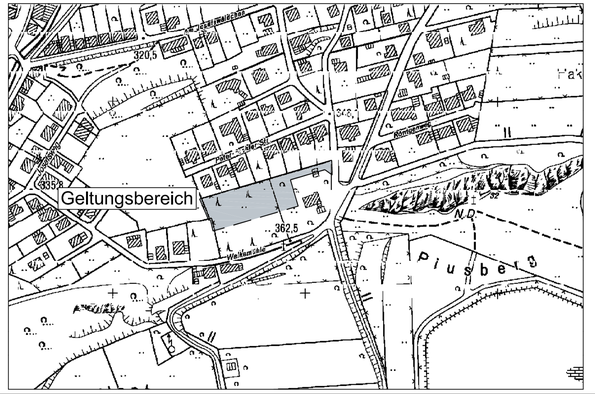
(354,94) — geplante Straßengradiente mit Ausbauhöhe

Vorschlag Grundstücksteilung

geplante Mischwasserdruckleitung

vorhandener Mischwasserkanal

Übersichtsplan ohne Maßstab



Hinweise

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und /oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520) 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 Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) Denkmalschutzgesetz NRW).
2. Der bei den Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
3. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises als für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren,
Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zelten außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.09.,) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehölzen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von Quartiernutzung sind.
4. 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 / 823880) ist zu verständigen.
5. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Nähe eines Steinabbaugebietes, somit kann es zu Sprengerschütterungen kommen. Die Stadt Warstein empfiehlt, ggf. besondere Gründungsmaßnahmen zum Schutz der Gebäude zu treffen. Jedes Gebäude muss im Ganzen und in Teilen sowie für sich allein standsicher sein. Dies muss der Bauaufsichtsbehörde gegenüber nachgewiesen werden. Durch einen Sachverständigen ist eigenverantwortlich zu prüfen, welche Gründungsmaßnahmen nach Kenntnis der Dinge aufgrund der örtlichen Gegebenheiten erforderlich sind. Im statischen Nachweis ist das gesamte statische System einschließlich der Beschaffenheit des Baugrundes und seine Tragfähigkeit anzugeben.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die geplanten Wohnhäuser ist die zuständige Immissionsschutzbehörde, hier Kreis Soest, zu beteiligen. Es ist ein Nachweis durch einen nach § 29 b BImSchG anerkannten Sachverständigen zu erbringen, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Anhaltswerte zur Beurtellung der Wirkung von Erschütterungen durch geeignete bauliche Minderungsmaßnahmen eingehalten werden.
6. Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes Warsteiner Kalkmassiv. Nach der Wasserschutzgebietsverordnung ist das Errichten von Gebäuden, Abwasseranlagen und Straßen genehmigungspflichtig. In dem Verfahren werden die Wasserwerksbetreiber beteiligt. Darüber hinaus ergeben sich aus der Verordnung Verbote.

10		
09		
08		
07		
06		
05		
04		
03		
02		
01	--	-- / --
Änderungen	Datum	Projektl. / gez.

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----
Planer-Zeichnungsnummer: 415-001-00-B4-01-00-00

Satzungsfassung

Stadt Warstein
Dieplohstraße 1
59581 Warstein

N W O S

Plotname	415-001-00-B4-01-00-00.plt
Datum	10.08.2015
Blattgröße	L/E 0,83 / 0,57
	gen 0,50
Projektleiter:	Ca gez.: Kö

Auftraggeber: Harald und Maike Feldmann
Hospitalstraße 29
59581 Warstein

Maßstab 1:500

Projekt: B-Plan "Walkemühle" Warstein

Interne Grundlagen-Nr.
1) ---
2) ---
3)

Planinhalt: Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

HOFFMANN & STAKEMEIER INGENIEURE GMBH
Königlicher Wald 7 33142 Büren Telefon 02951 / 9815-0 Telefax 02951 / 9815-50