

Stadt Erwitte Ortsteil Erwitte

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 56 "Westlich der Berger Straße"



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
1. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig.
Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind.

Hinweise:
1. 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 Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsgstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsgstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).
2. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
3. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03., erfolgen.
4. Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.
5. 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.
6. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminierung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
7. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
8. Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnisse) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
9. Sofern gewerblich genutzte Gebäude bzw. Anlagen abgebrochen werden, ist dem SG Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Soest vor Beginn ein Abfallentsorgungskonzept vorzulegen. Der Abbruchbeginn ist spätestens fünf Arbeitstage vorher durch eine Abbruchmeldung anzuzeigen.

Kartographische Darstellung
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Stand der Planunterlagen: November 2018

RECHTSGRUNDLAGEN
1. §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
2. § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172).
3. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GV.NRW. S. 136).
4. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
5. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planzeichen, Festsetzungen § 9 BauGB i. V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WA** 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden 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. Gartenbaubetriebe,
(4) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
1. Tankstellen

8 WE 2.6 Zulässig sind acht Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist max.eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

- 0,8** 2.1 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO
0,4 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
II 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
FH max. 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

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

- 0** 3.1 Offene Bauweise
ED 3.1.1 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO +2
— 3.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
■ überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
■ nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

- 6.3 Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
■ Fuß- und Radweg
P Parkplatz, privat
▼ 6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen - Einfahrtbereich

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 9.1 Private Grünfläche

13.1. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mindestens aber eine zweireihige Hecke aus einheimischen, bodenständigen Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Hier ist ein mind. 10 m breiter Streifen mit einer zweireihigen Hecke aus gebietsheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und regelmäßig zu pflegen. Mit der Hecke ist einen Meter nach der Siedlungserweiterung zu beginnen. Der Abstand zwischen den Reihen sollte ebenfalls einen Meter betragen. Die Sträucher sind außerdem in einem Abstand von 50 cm zueinander zu pflanzen. Auf der übrigen Fläche des Pflanzstreifens ist eine Hochstaudenfurur, welche aus Selbstbegrünung hervorgeht, anzulegen. Fehlentwicklungen wie z.B. Neophytenausbreitung ist gegenzusteuern.

Folgende Arten können angepflanzt werden:
Feldahorn (Acer campestre), Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)
■ 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 1 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20°.

Flachdächer bei Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports sind nur dann zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm versehen werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung bei Flachdächern entfällt, soweit diese solartechnisch genutzt werden. Bei Nebenanlagen sind Flachdächer ohne Begrünung zulässig.

Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.

Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das abdeckungsmaterial sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu halten.

Dachgauben sind nur bis zur halben Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche zulässig.

2. Einfriedungen
Einfriedungen höher als 1 m sind entlang der Verkehrsflächen nur in Form von Hecken und Sträuchern o.ä. aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Grenz ein Grundstück an zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, sind an einer Seite Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Andere Materialien (z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzäune) sind als grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

3. Garagen, Carports und Stellplätze
Garagen und Carports müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche.

Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergerudend; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Pflasterstein mit mind. 15 % Fugenteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.). Diese Pflicht entfällt, wenn nachweislich auf dem eigenen Grundstück versickert wird.

4. Garten und Bepflanzung
Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Das Einbauen von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnliche Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, ist nur in untergeordneten Teilflächen, max. 10 % des Vorgartens, zulässig. Die Kiestraufe (max. 50 cm Tiefe) ist von der Regelung nicht betroffen. Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstücks zwischen dem Gebäude und der Straße.
Bei einer Grundstücksfläche größer als 400m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm. Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mind. 3 standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 125 cm.

5. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist naturschutz- und artenschutzkonform zu gestalten. Dies bedeutet:
• Verwendung von gerichtetem und abgeschirmtem Licht, um Lichtimmissionen ins Umfeld zu vermeiden.
• Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichem Licht (Wellenlängen nicht kleiner als 540 nm, Farbtemperatur nicht größer als 2000 K).

Sonstige Darstellungen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
--- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
■ vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
■ abgerissenes Gebäude mit Hausnummer

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates der Stadt Erwitte hat am 19.09.2022 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließl. _____ stattgefunden.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates der Stadt Erwitte am _____ beschlossen.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ einschließlich öffentlich ausgelegt.
Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

SATZUNGSBESCHLUSS
Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am _____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

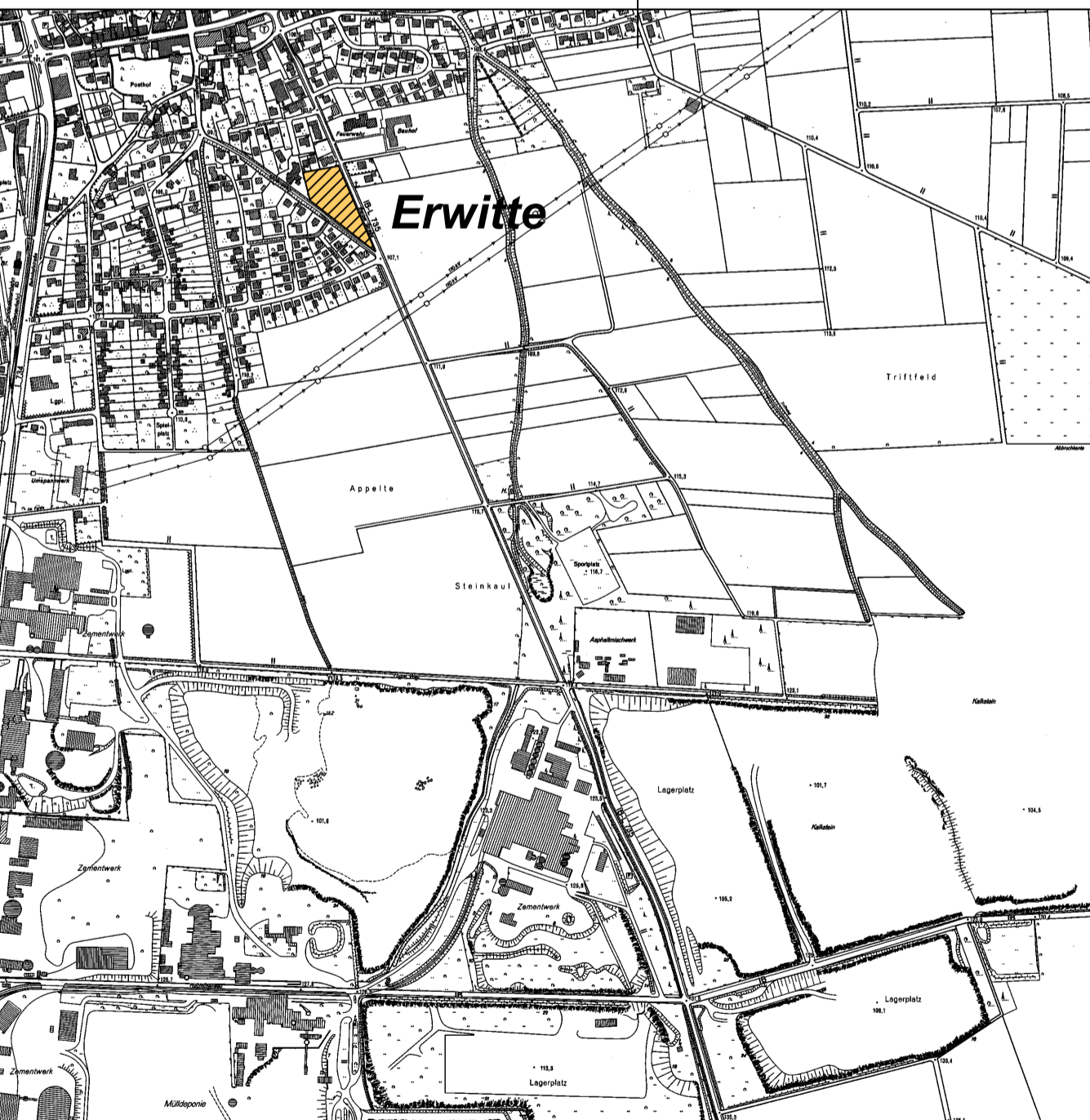
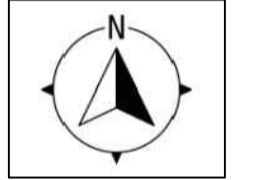
BEKANNTMACHUNG
Dieser Bebauungsplan ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

Entwurf und Anfertigung
Stadtverwaltung Erwitte
Fachdienst 205: Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz

Fassung Nr. 6-04/2024
Verfasser Himstedt
Datum 11.04.2024

Erwitte, den _____
Der Bürgermeister
i.A. _____
Maßstab
1 : 500



Stadt Erwitte
Ortsteil Erwitte



Bebauungsplan Nr. 56
"Westlich der Berger Straße"