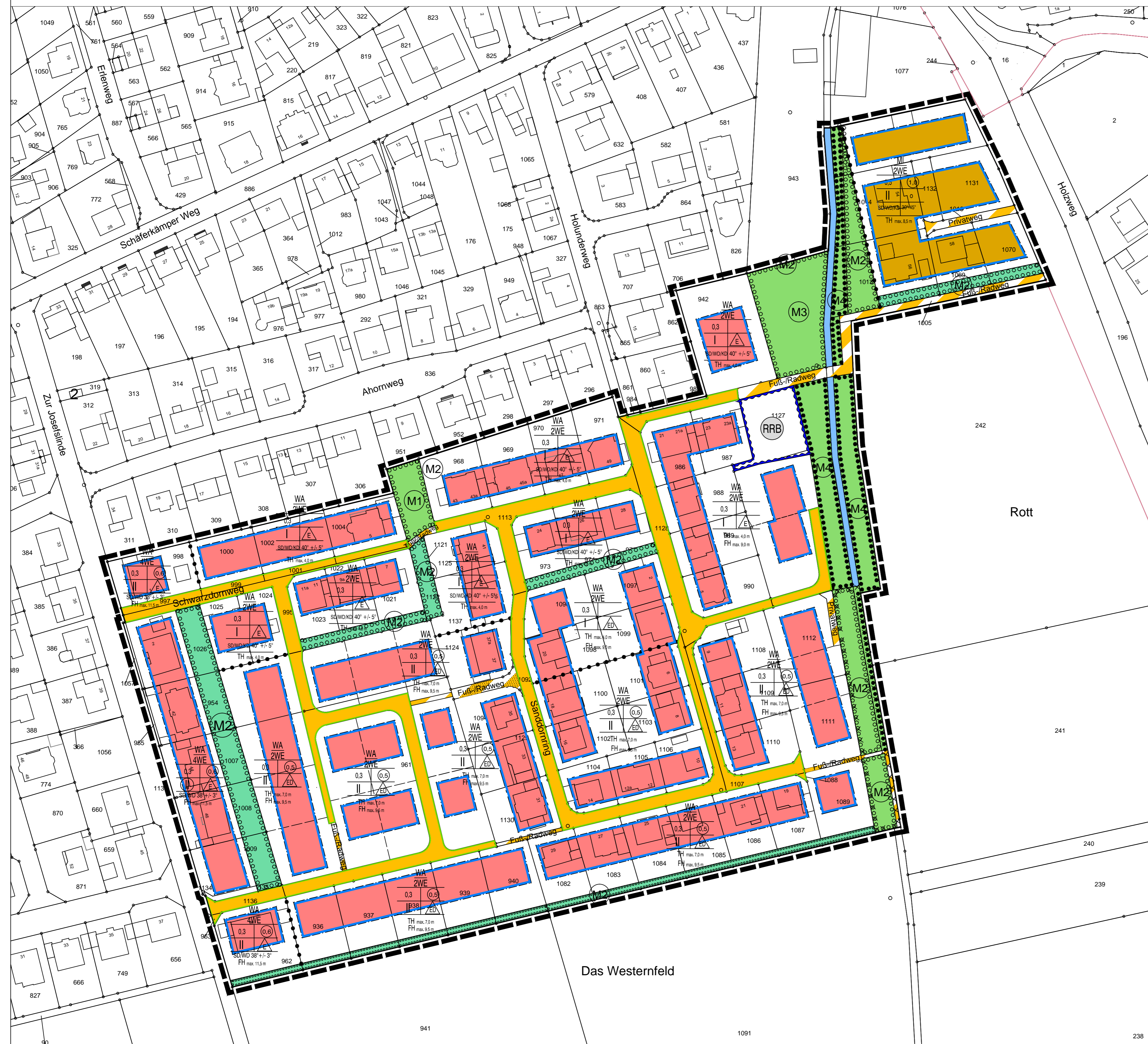


# Stadt Erwitte Ortsteil Bad Westernkotten

## Bebauungsplan Nr. 21 "Im Westernfeld", 3. Änderung

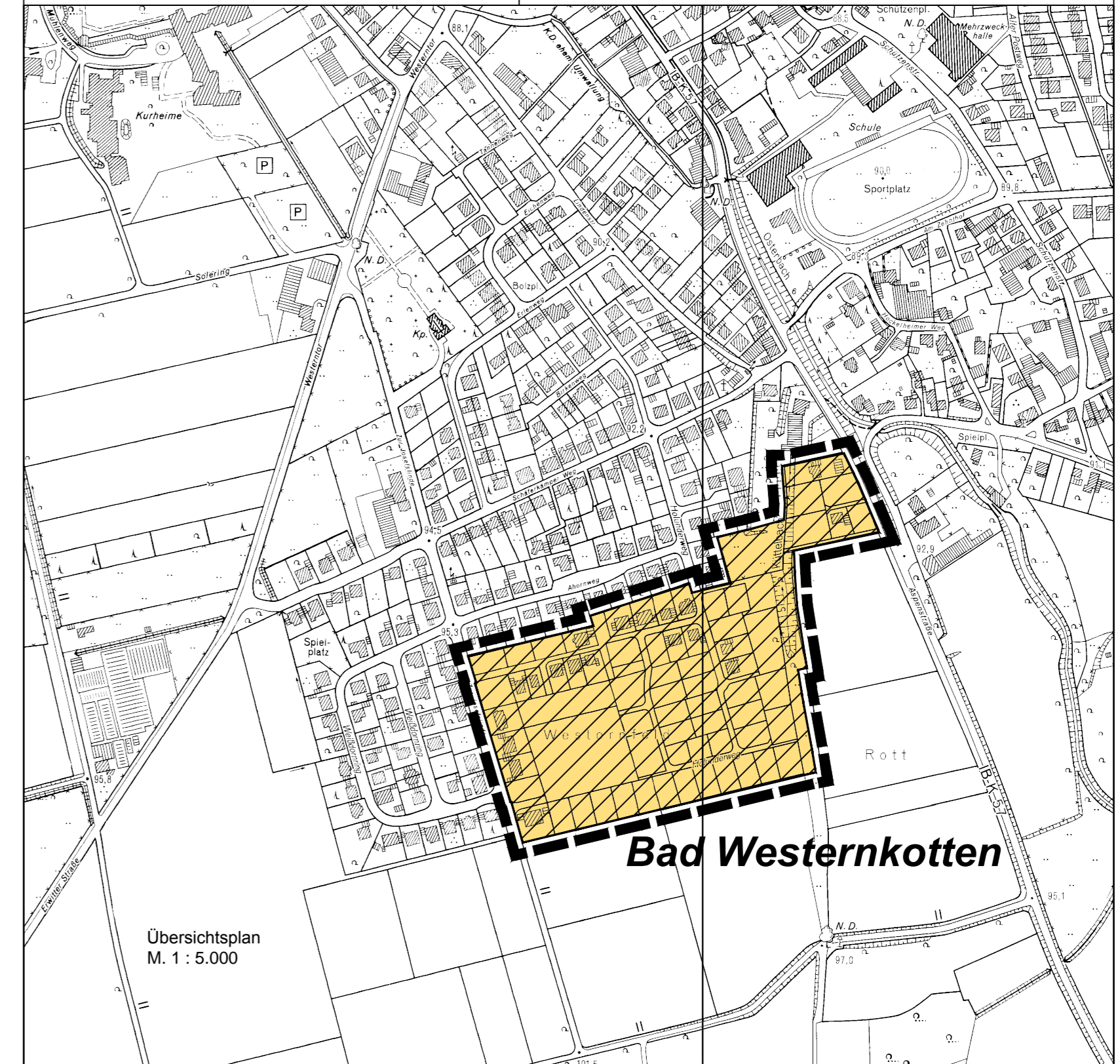


<b>Hinweise:</b>	<b>ÄNDERUNGSBESCHLUSS</b>
1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen 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 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).	Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat am <u>24.04.2013</u> gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.
2. 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 die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.	Erwitte, den <u>03.05.2013</u> Bürgermeister _____
3. Gehölzentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03., erfolgen.	<b>ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG</b>
	Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.
	Erwitte, den _____ Bürgermeister _____
	<b>ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG</b>
	Die öffentliche Auslegung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis einschließlich _____ stattgefunden.
	Erwitte, den _____ Bürgermeister _____
	<b>SATZUNGSBESCHLUSS</b>
	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am _____ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.
	Erwitte, den _____ Bürgermeister _____
<b>Kartographische Darstellung</b>	<b>BEKANNTMACHUNG</b>
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.	Dieser Bebauungsplan ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.
Stand der Planunterlagen: Januar 2013	Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
  - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und WohnbaulandG v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
  - § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW 1994, S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV NRW 2013 S. 194).
  - § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV NRW 2013 S. 142).
  - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
- (2) Zulässig sind
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- (4) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen.
- 1.1.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)**
- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind
- Wohngebäude,
  - Geschäfts- und Bürogebäude,
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Die nachfolgenden allgemeinen zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen
- Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,
  - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
- (4) Die nachfolgend ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Teile des Gebiets.
- 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)**
- Zulässig sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Zulässig sind vier Wohneinheiten pro Einzelhaus.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,3 2.5. Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- z.B. 0,5 2.1. Geschossflächenzahl (§19 BauNVO)
- z.B. II 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
- z.B. II 2.7. Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)
- 2.8. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- TH** max. 7,00 m  
Traufhöhe als Höchstmaß  
Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußplatte) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.
- FH** max. 9,50 m  
Firsthöhe als Höchstmaß  
Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- offene Bauweise (§22 Abs. 2 BauNVO)
  - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
  - 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 1 BauNVO)
  - nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
10. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Wasserlauf
  - Umgründung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltebecken

13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 13.2.1. Umgründung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- M1 Anlage einer Wiese und Anpflanzungen von Laubbäumen oder Obstbäumen der Artenliste 1 und 2 sowie Eberesche, Hainbuche oder Buche.
  - M2 Anlage eines Gehölzstreifens mit Gehölzen der Artenliste 3.
  - M3 Erhalt der extensiven Weide, Anpflanzungen von Silberweiden entlang des Küttelbaches und Anpflanzung von Obstbäumen der Artenliste 2 entlang des Fußweges.
- Artenliste 1:** Bergahorn, Esche, Rotkastanie, Spitzahorn, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde
- Artenliste 2:** wie Artenliste 1 sowie Buche und hochstämmige Obstbäume (Kirsche, Apfel, Birne, Pflaume)
- Artenliste 3:** Feldahorn, Bergahorn, Buche, Hainbuche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrösche, Schneeball, Stieleiche, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Wildapfel, Salweide, Esche, Eberesche
- 13.2.2. Umgründung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- M4 Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
15. Sonstige Planzeichen
- 15.12. Umgründung einer Fläche mit Altablagerung ohne Gefährdung (vergl. Gutachten des Büros für Bodensondierungen Lipstadt vom 02.05.1996)
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 BauONW**
- Zulässige Dachneigung des Hauptdaches. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteile ist eine abweichende Dachneigung erlaubt. In Bereichen ohne Festsetzung einer Dachneigung sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 20° erlaubt. Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.
- SD/WD/KD Satteldach, Walmdach oder Krüppelwalmdach
- Dachgauben sind bis zu einem Drittel der Traufhöhe zulässig.
- Zufahrten und Flächen für Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen.
- Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

<b>Entwurf und Anfertigung</b>	Fassung Nr. <u>01/05-2013</u>
<b>Stadtverwaltung Erwitte</b>	Verfasser <u>SPE</u>
<b>Fachbereich 3 Stadtentwicklung</b>	Datum <u>03.05.2013</u>
Erwitte, den <u>03.05.2013</u>	Maßstab
Der Bürgermeister	<b>1 : 1000</b>
i.A.	



**Stadt Erwitte**  
**Ortsteil**  
**Bad Westernkotten**

Bebauungsplan Nr. 21  
"Im Westernfeld", 3. Änderung