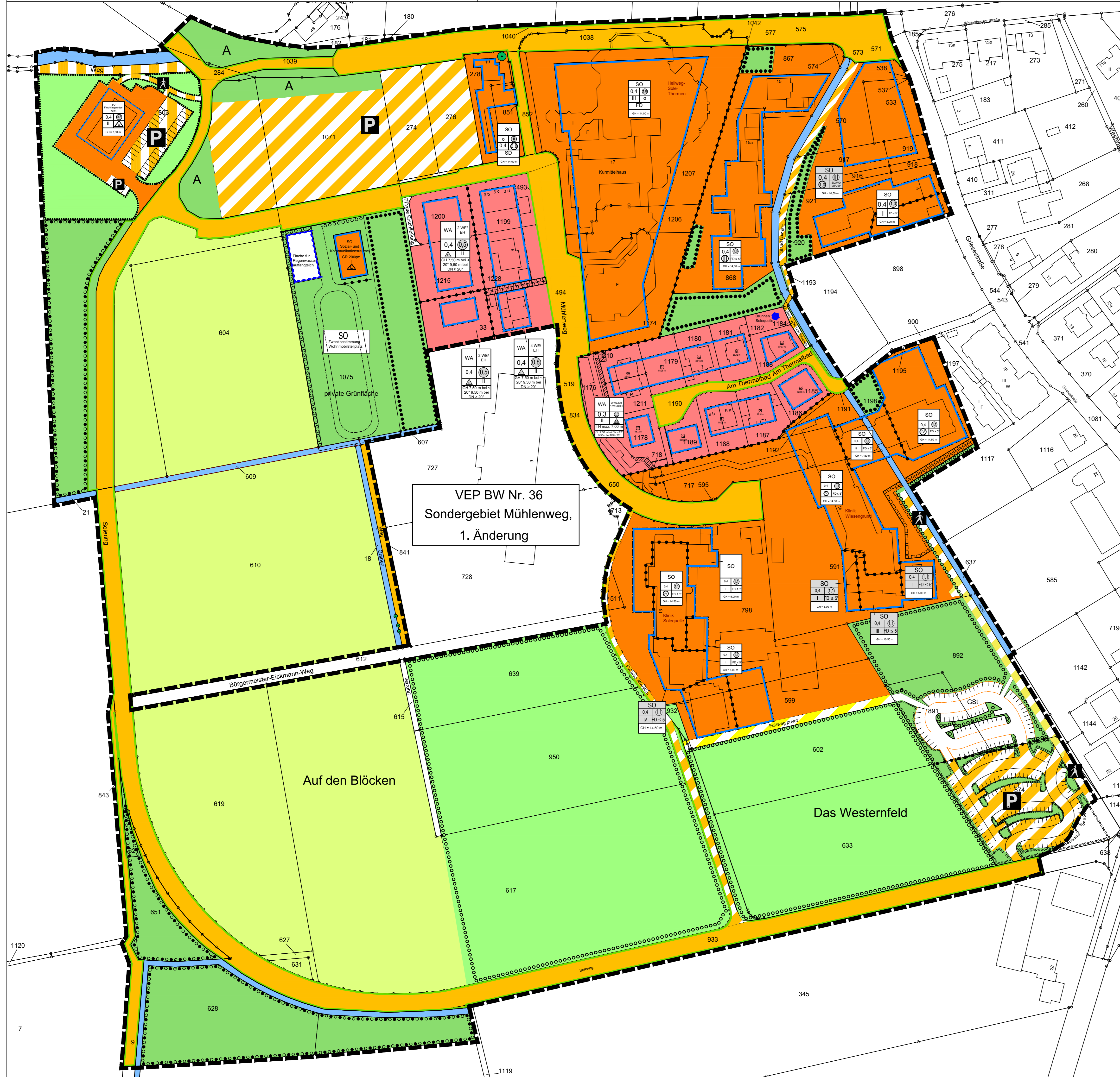


Stadt Erwitte
Ortsteil Bad Westernkotten
Bebauungsplan Nr. 12 "SO Kuranlagen", 10. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 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 Nr. 394) geändert worden ist.
- § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 421).
- § 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 2 des Gesetzes vom 05.07.2024 (GV.NRW. S. 444).
- Bauabzugsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzoneneinordnung vom 15. 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

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
 - 1.1.3. Allgemeines Wohngebiet dienen überwiegend dem Wohnen
 - (1) Zulässig sind
 1. Wohngebäude,
 2. Die der Versorgung des Gebietes 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.
 - (4) Nicht zulässig sind
 1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Gartenbaubetriebe,
 3. Tankstellen,
 - 1.4.2. Sonstige Sondergebiete
 - Zweckbestimmung: Kurgeliet
 - (1) Zulässig sind:
 1. Kurmittelhaus, Sanatorien, Kliniken, Pensionen, Hotels,
 - (2) Ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Cafés und Gaststätten, die der Versorgung des Gebietes dienen
 - (3) Unzulässig sind:
 1. Ferienwohnungen
 - Zweckbestimmung: Flüchtlingsunterkunft
 - zulässig sind Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylsuchende
 - Zweckbestimmung: Wohnmobilstellplatz
 - zulässig sind jederzeit ortsfest aufstellbare Wohnmobile, die vorübergehend aufgestellt werden. Die Stellplätze müssen mindestens 50 m² groß sein.
 - Zweckbestimmung: Sozialräume
 - zulässig sind erforderliche Infrastruktureinrichtungen wie Büro-, Sozial- und Waschräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wohnmobile, etc.
 - 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - z.B.
 - In Einzelhäusern (EH) ist die in den abgegrenzten Bereichen aufgeführte Anzahl der Wohneinheiten (WE) als Höchstgrenze zulässig.
 - Bei Doppelhäusern ist die in den abgegrenzten Bereichen aufgeführte Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Doppelhaushälfte (DHH) als Höchstgrenze zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 - 2.1. Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO
 - 2.2. max. Grundfläche
 - 2.3. Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
 - 2.4. Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
 - 2.5. Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
 - 2.6. maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
 - Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung < 20°, darf die Höhe des Dachbrettschlusses 7,50 m betragen, bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung > 20°, darf der höchste Punkt des Daches 9,50 m betragen, jeweils gemessen zwischen Dachabschluss und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt des jeweiligen Grundstücks über NN.
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO
 - 3.1. offene Bauweise
 - 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.5. Baugrenze
 - überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 - Hier sind bauliche Anlagen aller Art und Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern im Abstand von 1 m zur Gewässerparzelle unzulässig.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Die inneren Aufteilungen der Verkehrsflächen und die mit "A" gekennzeichneten Flächen sind unveränderlich.
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - 6.3. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - 6.3.3. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Privatweg bis zur Klinik Wiesengrund und öffentlicher Fuß- und Radweg
 - hier: öffentliche Parkplätze **P** hier: Fußweg **A** Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung **GS**
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - private Grünfläche
 - öffentliche Grünfläche
 - Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - 10.1. Wasserlauf - Graben
 - Brunnen - Solequelle
 - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender Artenliste anzupflanzen:
 - Feldahorn, Bergahorn, Hainbuche, Hasel, Schiele, Weißdorn, Hundstreu, Schneebell, Steleiche, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartweilchen, Pfaffenkirschen, Holunder, Salweide, Esche, Eberesche
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
 15. Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerkes Erwitte zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.10. Höhenlage bei Festsetzungen über NN 9 Abs. 3 BauGB
 - Aufgrund abwasserrechtlicher Rahmenbedingungen und dem daraus resultierenden Niveau der fertigen Straße ergibt sich für die Baugrundstücke an der Straße "Am Thermalbad" eine neue Höhenlage. Diese entsprechen der neuen Geländeoberfläche und sind Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe.
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Übernahme einer Baustell

Hinweise:

- Bei Bodenverflechtungen können Bodenmerkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfläche, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelbäume oder auch Versteinerungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus archaischer Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenmerkmalen ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oelde (Tel.: 02761 - 937920; Fax: 02761 - 937920), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodenmerkmal und die Entdeckungsgeschichte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsgeschichte vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die wirtschaftliche Unternehmung oder die Bergung des Bodenmerkmals dies erfordert und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie dem sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodenmerkmal entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodenmerkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodenmerkmale zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 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.
- Geländemaßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Bräu- und Aufbruchzeiten, also in der Zeit vom 30.06. - 01.09., erfolgen.

Sonstige Darstellungen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- Nutzungsgrenze
- Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Abgerissenes Gebäude mit Hausnummer

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018

DN ≥ 20°
FD ≥ 5°

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20° Dachneigung.
Zulässig sind nur Flachdächer mit 0-5° Dachneigung.

Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudediefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei Doppelhäusern und Haugruppen einheitlich zu halten.

Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Ertauf- und Anfertigung
 Stadtverwaltung Erwitte
 Fachbereich ZIS Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz
 Datum: 28.10.2025
 Von: Bürgermeister
 Für: **gez. Henneböhl**

Maßstab
 1 : 1000



ÄNDERUNGSBESCHLUSS
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitalis des Rates der Stadt Erwitte hat am 25.06.2024 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.
 Erwitte, den 28.10.2025 Bürgermeister **gez. Henneböhl**

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.01.2025 bis 10.02.2025 einschließlich Halbtageskoffen, Ort und Zeit der Auslegung sind am 28.10.2025 öffentlich bekanntgemacht worden.
 Erwitte, den 28.10.2025 Bürgermeister **gez. Henneböhl**

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
 Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 10.01.2025 bis 10.02.2025 einschließlich Halbtageskoffen, Ort und Zeit der Auslegung sind am 28.10.2025 öffentlich bekanntgemacht worden.
 Erwitte, den 28.10.2025 Bürgermeister **gez. Henneböhl**

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
 Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.02.2025 bis 19.05.2025 einschließlich öffentlich angelegten Halbtageskoffen, Ort und Zeit der Auslegung sind am 28.10.2025 öffentlich bekanntgemacht worden.
 Erwitte, den 28.10.2025 Bürgermeister **gez. Henneböhl**

SATZUNGSBESCHLUSS
 Dieser Bebauungsplan ist von Rat der Stadt Erwitte am 03.07.2025 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.
 Erwitte, den 28.10.2025 Bürgermeister **gez. Henneböhl**

BEKANNTMACHUNG
 Dieser Bebauungsplan ist am 03.07.2025 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er tritt während der Dienststunden der Stadtverwaltung aus.
 Erwitte, den 28.10.2025 Bürgermeister **gez. Henneböhl**

Stadt Erwitte
Ortsteil Bad Westernkotten
Bebauungsplan Nr. 12
"SO Kuranlagen", 10. Änderung