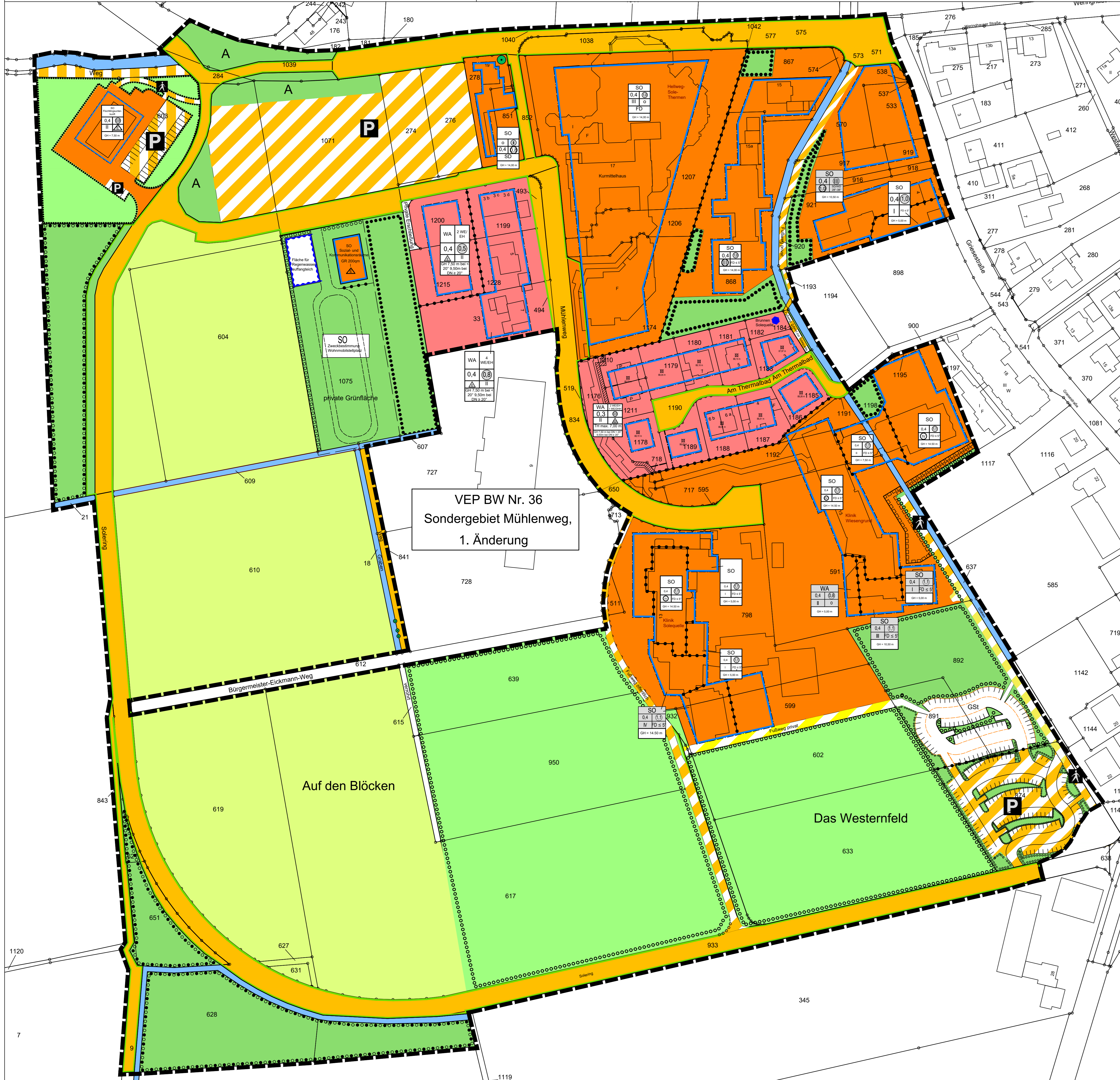


**Stadt Erwitte**  
**Ortsteil Bad Westernkotten**  
**Bebauungsplan Nr. 12 "SO Kuranlagen", 9. Änderung**

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 411).
- § 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 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV NRW 2013 S. 916).
- Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 50), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.



VEP BW Nr. 36  
**Sondergebiet Mühlenweg,**  
**1. Änderung**

**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. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
      - (1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
      - (2) Zulässig sind:
        1. Wohngebäude,
        2. die der Versorgung des Gebietes 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.
        - (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 ortsfestliche Wohnmobile, die vorübergehend aufgestellt werden. Die Stellplätze müssen mindestens 50 m<sup>2</sup> groß sein.
        - Zweckbestimmung: Sozialräume
          - zulässig sind erforderliche Infrastruktureinrichtungen wie Büro-, Sozial- und Waschräume, Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wohnmobile, etc.
  - 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
  - GR 200 qm
  - 0,4
  - 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
  - III
  - 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
  - III
  - 2.7 Zahl der Vollgeschosse (zwingend) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
  - 2.8 maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
    - Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung < 20° darf die Höhe des Dachbrettschusses 7,50 m betragen, bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung > 20°, darf der höchste Punkt des Daches 9,50 m betragen, jeweils gemessen zwischen Dachschonus und dem festgesetzten Höhenbezugspunkt des jeweiligen Grundstückes 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 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Privatweg bis zur Klinik Wiesengrund und öffentlicher Fuß- und Radweg
- hier: öffentliche Parkplätze    hier: Fußweg    hier: Gemeinschaftsstellplätze mit Zuordnung
- 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, Hundstrose, Schneeball, Steleiche, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartweigel, Pfaffenhütchen, 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)
  - 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 Baust

**Hinweise:**

- Bei Bodeneingriffen können Bodenkennmerkmale (kulturl. und/oder naturgeschichtliche Bodenkennmerkmale, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelsteine, aber auch Verdichtungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennmerkmalen ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Oerke (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens die Werkzeuge 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 Bodenkennmerkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 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.
- Gebührentnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03., 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.

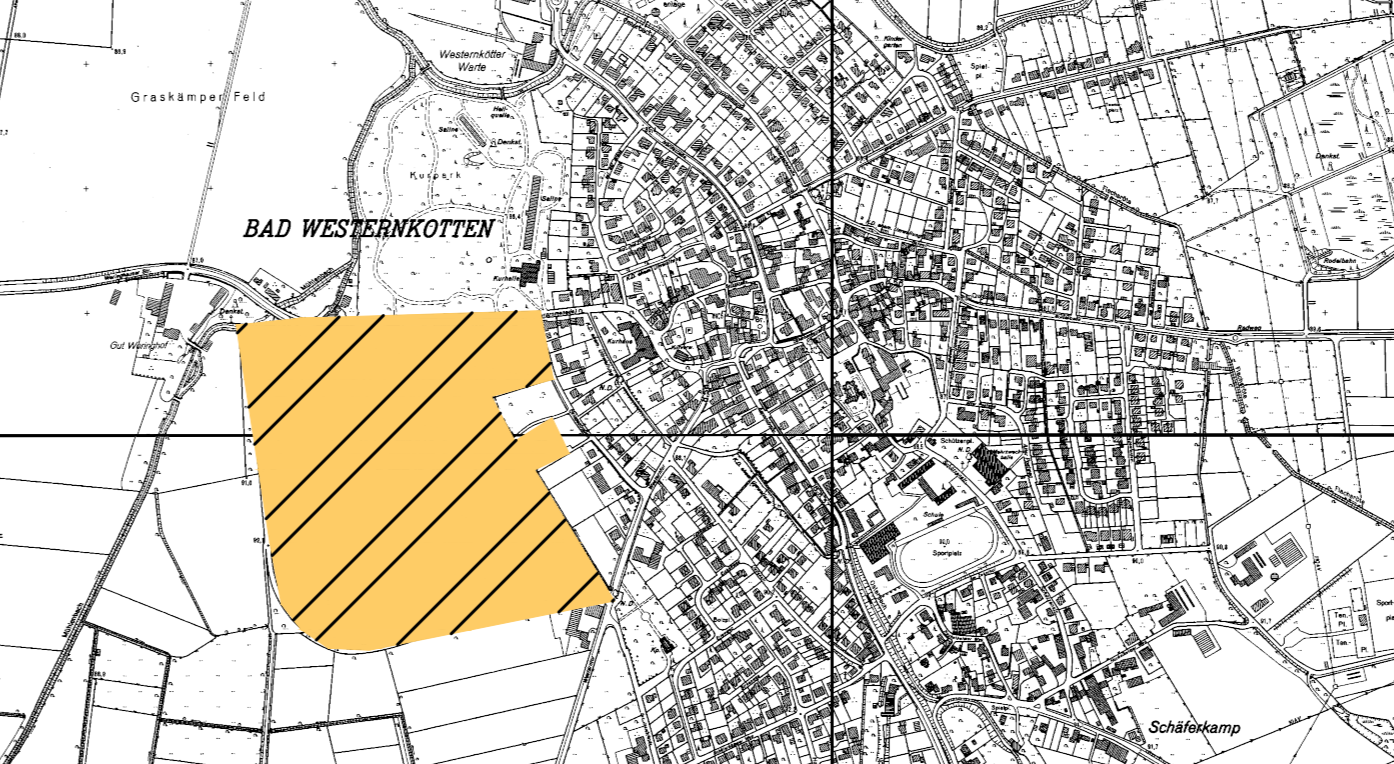
Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudebreite, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu halten.

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

**Entwurf und Anfertigung**  
 Stadtverwaltung Erwitte  
 Fachbereich ZIS Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz

Erwitte, den 21.02.2022  
 Der Bürgermeister  
 Dr. rer. oec. Heineböhl

Fassung Nr. 9/2022  
 Entwurf Datum: 10.02.2022  
 Maßstab: 1 : 1000



**ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitalität des Rates der Stadt Erwitte hat am 06.09.2021, gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den 21.02.2022    Bürgermeister    *gez. Heineböhl*

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Dieser Bebauungsplan ist nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.02.2021 bis 27.10.2021 einschließlich öffentlich auslegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 17.09.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Erwitte, den 21.02.2022    Bürgermeister    *gez. Heineböhl*

**BESCHLUSS ZUR ERNEUTEN ÖFFENLEGUNG**  
 Dieser Bebauungsplan ist nach § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) BauGB von dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitalität des Rates der Stadt Erwitte am 09.11.2021 beschlossen.

Erwitte, den 21.02.2022    Bürgermeister    *gez. Heineböhl*

**ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Dieser Bebauungsplan ist nach § 4 Abs. 3 i.V.m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 24.01.2022 einschließlich öffentlich auslegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 09.12.2021 öffentlich bekannt gemacht worden.

Erwitte, den 21.02.2022    Bürgermeister    *gez. Heineböhl*

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Dieser Bebauungsplan ist von Rat der Stadt Erwitte am 10.02.2022 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 21.02.2022    Bürgermeister    *gez. Heineböhl*

**BEKANNTMACHUNG**  
 Dieser Bebauungsplan ist am 18.02.2022 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 21.02.2022    Bürgermeister    *gez. Heineböhl*

**Stadt Erwitte**  
**Ortsteil Bad Westernkotten**  
**Bebauungsplan Nr. 12**  
**"SO Kuranlagen", 9. Änderung**