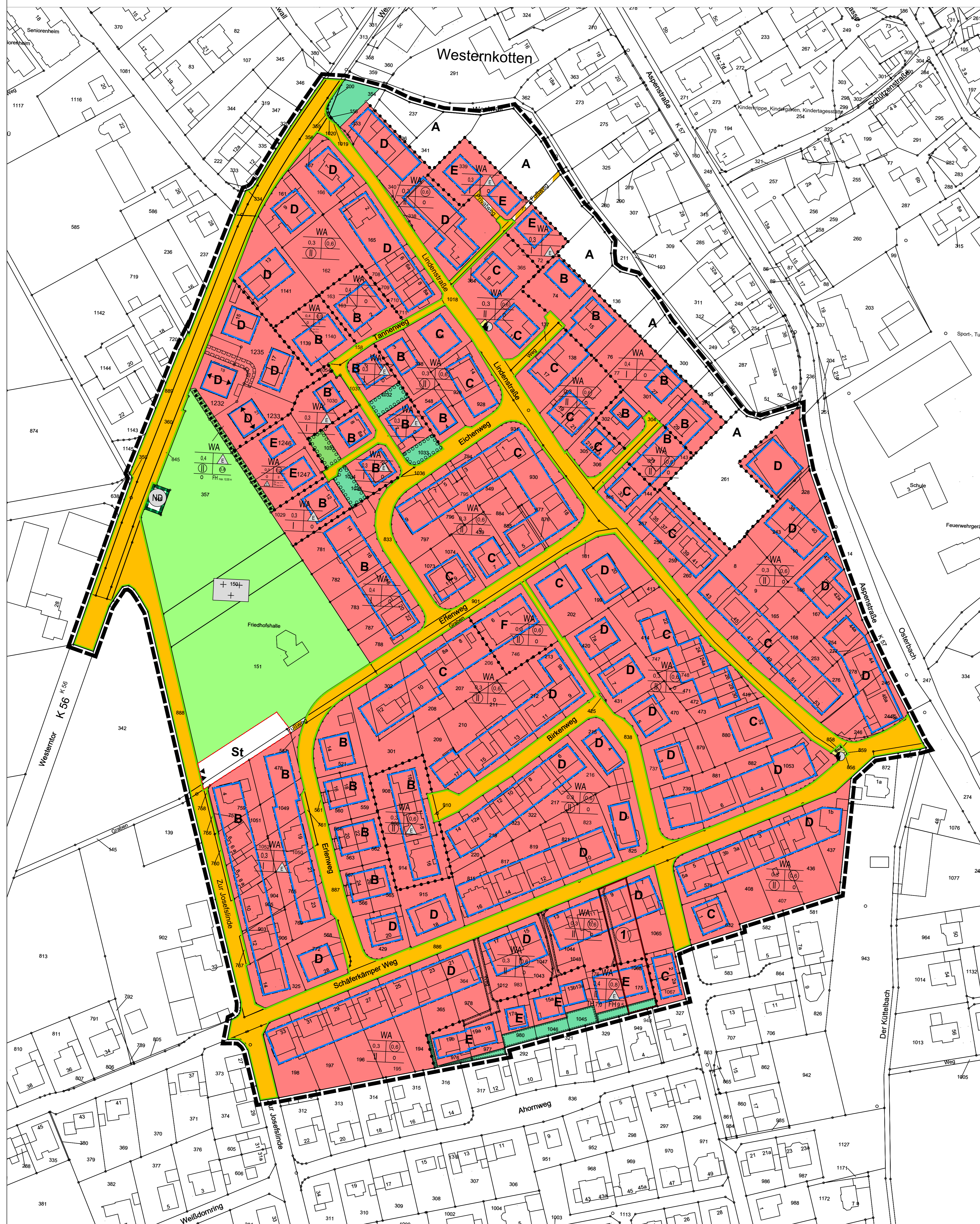


Stadt Erwitte Ortsteil Bad Westernkotten

Bebauungsplan Nr. 7 "Lindenstraße", 10. Änderung



- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
 (2) Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Spielstätten sowie nicht erwerbswirtschaftliche,
 3. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Betriebe des Bergbauergewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 (4) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (8) BauNVO nicht zugelassen:
 1. Anlagen für Verwaltungen,
 2. Gaststättenbetriebe,
 3. Tankstellen.
- B** 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
C Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 4 Wohnungen zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
D Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 6 Wohnungen zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind max. 4 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
E Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig.
F Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 9 Wohnungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6** 2.1. Geschossflächenzahl (GFZ)
 Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
0,3 2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
1 Auf der mit "1" bezeichneten Flächen wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen, dass die Grundfläche durch die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen um 100% überschritten werden darf.
II 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
I 2.8. Zahl der Vollgeschosse zwingend
2.7 Höhe baulicher Anlagen
 Traufhöhe als Höchstmaß
 Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.
FH 9,50 Firsthöhe als Höchstmaß
 Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- O** 3.1. offene Bauweise
E 3.1.1. nur Einzeihäuser zulässig
3.5 Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
- A** Auf den mit "A" gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO unzulässig.
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1** Straßenverkehrsflächen
6.2 Straßenbegrenzungslinie
6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatweg
6.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 Ein- und Ausfahrt
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- 9. Grünflächen**
- Grünfläche - öffentlich
 Friedhof
 Grünfläche - privat
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 13.2.1** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen
 Innerhalb dieser Flächen sind heimische Gehölzarten entsprechend der folgenden Pflanzliste anzupflanzen:
 Steiche, Eberesche, Wildrose, Weisstiche, Salweide, Weißdorn, Haselnuss, Schlehe, Hainbuche, Hundstreu
 Innerhalb der ü.g. Flächen sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig.
13.3 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
ND Naturdenkmal
- 15. Sonstige Festsetzungen**
- SI** 15.5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
 35° - 48° Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise
 20° - 38° Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise
 Drempe sind bis 0,50 m zulässig. Das Maß gilt gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßfußbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand/Sparrenunterkante.

RECHTSGRÜNDLAGEN

- § 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.
- § 1 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- § 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 05.12.2023 (GV NW 2023, S. 444).
- § 69 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV NRW, S. 421), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 31. Oktober 2023 (GV NRW, S. 1172) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales 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 10.04.2025 bis einschließl. 12.05.2025 stattgefunden.

Erwitte, den 28. Oktober 2025 Bürgermeister gez. Henneböhl

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 03.06.2025 beschlossen.

Erwitte, den 28. Oktober 2025 Bürgermeister gez. Henneböhl

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.07.2025 bis 11.08.2025 einschließlich öffentlich ausgelegt.
 Ort und Zeit der Auslegung sind am 10.07.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 28.10.2025 Bürgermeister gez. Henneböhl

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 28.08.2025 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 28.10.2025 Bürgermeister gez. Henneböhl

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist am 10.09.2025 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 28.10.2025 Bürgermeister gez. Henneböhl

Hinweise

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmale, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente und Verankerungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadtgemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archivstelle, Außenstelle Ope (Tel.: 02781 - 93750; Fax: 02781 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssätze sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungssätze vorher freigelegt 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 NRW). 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 sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler 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 für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Gehölzmaßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Bruch- und Aufbruchzeiten, also in der Zeit vom 30.09. - 01.03., erfolgen.
- 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.
- 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.
- 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 Vermineralisierung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
- Sollten 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 anzukündigen.
- Zur Vermeidung der Verbotssubstanzen 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. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeintlicher Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.

Kartographische Darstellung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
 Stand der Planunterlage: November 2017

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

Erwitte, den 07.10.2025
 Der Bürgermeister
 i.A. gez. Himstedt

Fassung Nr. 3-03-2025
 Verfasst: Himstedt
 Datum: 24.08.2025

Maßstab **1 : 1000**

1 : 5000

Stadt Erwitte
Ortsteil Bad Westernkotten

Bebauungsplan Nr. 7
"Lindenstraße", 10. Änderung