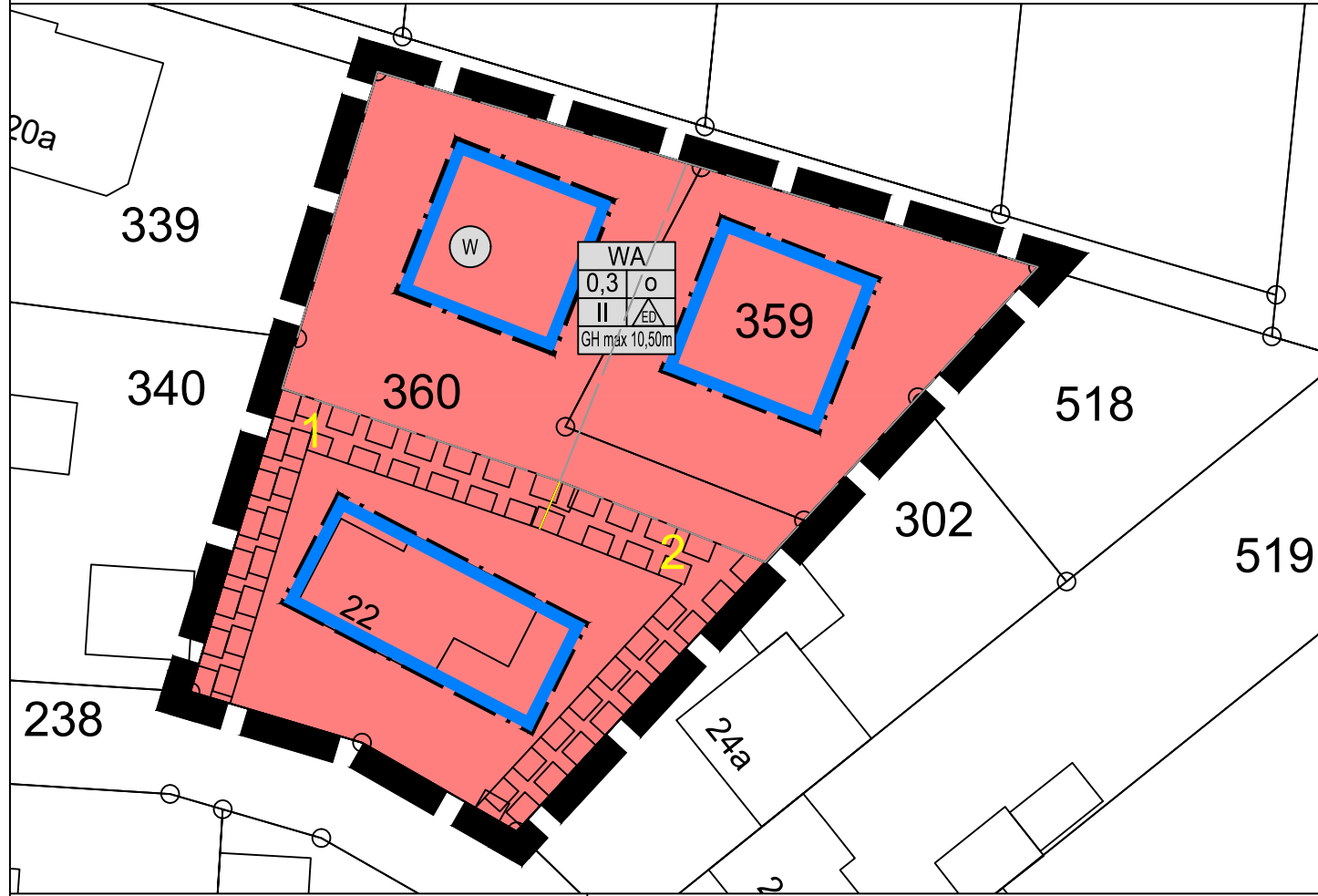


Stadt Erwitte

Ortsteil Erwitte

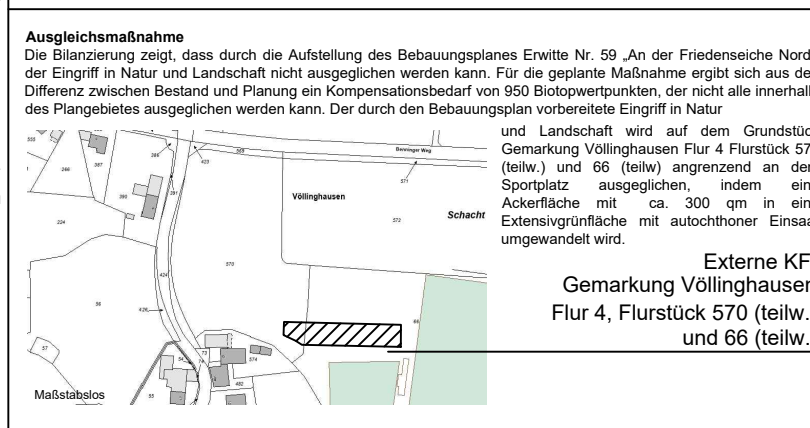
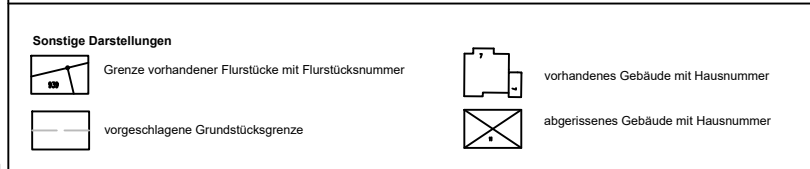
Bebauungsplan Nr. 59 "An der Friedenseiche Nord"



Hinweise:

- 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, Fossilien) 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 Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte 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 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 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 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.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Sachgebiet Abfallwirtschaft, Bodenschutz und Geologie 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. Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
- Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
- Werden mineralische Ersatzbaustoffe (Recyclingmaterial) verwendet, müssen die Anforderungen der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) eingehalten werden. Es darf nur noch Recyclingmaterial hergestellt, in Verkehr gebracht oder eingebaut werden, welches aus einer nach EBV zertifizierten Anlage stammt und einer der festgelegten Materialklassen entspricht. Der Einbau des Ersatzbaustoffes ist nur mit erhöhtem Sicherheitsabstand zum Grundwasser und fest vorgegebenen Einbaubedingungen erlaubt.
- 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.
- 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. Höhlenbäume sind zu erhalten.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz- und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Kartographische Darstellung
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Stand der Planunterlage: Oktober 2024



- RECHTSGRUNDLAGEN**
- §§ 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.
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die 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 05.07.2024 (GV.NRW. S. 444).
 - § 89 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.

- A. Planzeichen, Festsetzungen § 9 BauGB i. V.m. BauNVO**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11)
- WA**
- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
 - Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
 - Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden nicht zugelassen
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
- 0,3**
2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
- II**
2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- GH max. 10,5 m**
maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als der obere Abschluss eines Gebäudes. Darunter fallen außer dem Dachfirst z.B. der obere Abschluss eines Treppenhauses, der einen Zugang zur Dachterrasse ermöglicht, oder andere Dachaufbauten wie z.B. Solarerzeugungsanlagen. (§ 18 Abs. 1 BauNVO). Untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine bleiben unberücksichtigt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt die Höhe der Gradiente der Baustraße, von der aus die Haupterschließung des Baugrundstückes erfolgt, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche zzgl. eines Zuschlages von 10 cm zur Berücksichtigung des zukünftigen Straßenausbaus. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den benachbarten in der Ausführungsplanung festgesetzten Straßenhöhen zu ermitteln. Bei bereits ausgebauten Straßen gilt die Höhe der Straßengradienten, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes mit der Verkehrsfläche.
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22-23 BauNVO)
- ED**
3.1 Offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Pro Wohngebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.
- 2 WO**
3.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB
15. Sonstige Planzeichen
- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)
1 Nur Leitungsrecht 2 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates der Stadt Erwitte hat am 11.02.2026 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den _____
Bürgermeister _____

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 (1) BauGB vom 02.03.2026 bis einschl. 31.03.2026 stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung sind am 27.02.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den _____
Bürgermeister _____

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt am 07.05.2026 beschlossen.

Erwitte, den _____
Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.05.2026 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 20.05.2026 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
Fachbereich 2
Fachdienst 205 Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz

Erwitte, den _____
Der Bürgermeister
i.A.

Fassung Nr. 03.04.2026
Verfasser Paridra
Datum 28.04.2026

Maßstab
1 : 1.000



Stadt Erwitte
Ortsteil Erwitte
Bebauungsplan Nr. 59 "An der Friedenseiche Nord"

- B. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 1 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)**
1. **Dächer**
Glänzende oder spiegelnde Materialien (nach DIN EN 13 300) sind zur Dacheindeckung nicht zulässig. Dachgauben sind nur bis zur halben Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche zulässig.
2. **Einfriedigungen**
Einfriedigungen sind nur in Form von Hecken und Sträuchern o.ä. aus gebietsseigen i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG Gehölzen zulässig. Andere Materialien (z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzäune) sind als grundstückseitig in die Hecke integriert zulässig.
3. **Garagen, Carports und Stellplätze**
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, mittlerer Abflussbeiwert (nach DIN 1986-100:2016-12) von 0,70 als einzuhaltender Grenzwert, zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflastersystem mit mind. 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kies sand, 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 gebietsseigen i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG Laubbäumchen 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 gebietsseigen i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG Laubsträucher zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 125 cm.
- Folgende Arten können gepflanzt werden:
- | | | | | |
|-----------------|------------------|----------------------|--------------|-------------|
| Bergahorn | Schwarz-/Roterle | Sandbirke | Hainbuche | Haselnuß |
| Pflaflenhüchten | Gemeine Esche | Schwarzpappel | Vogelkirsche | Salweide |
| Schlehe | Stieleiche | Kriechende Rose | Hundsrose | Silberweide |
| Grauweide | Hohe Weide | Schwarzer Holunder | Heckenrose | |
| Sommerlinde | Bergulme | Frühe Traubenkirsche | | |