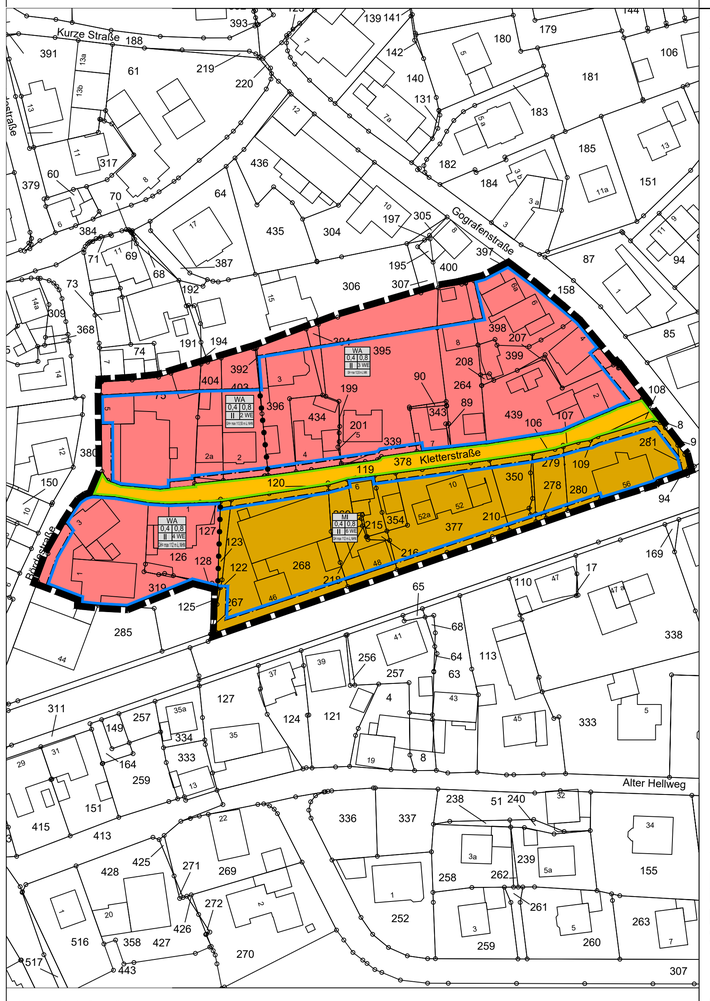
Stadt Erwitte

Bebauungsplan Erwitte Nr. 60 "Kletterstraße"



Kartographische Darstellung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stand der Planunterlage: Mai 2025

Hinweise:

1. 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).
2. 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.
3. 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.
4. 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 abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.
5. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
6. 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.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist.
2. 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.
3. § 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 1 des Gesetzes vom 10.07.2025 (GV.NRW. S. 618).
4. § 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 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (GGV. NRW. S. 537) geändert worden ist.
5. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 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 — 1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets 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,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,

(4) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
1. Tankstellen,

MI — 1.2.2 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen.

(3) Die nachfolgend allgemein zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(4) Die nachfolgend allgemein zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (9) i.V.m. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen
1. Lagerplätze und Außenverkaufs- und Außenausstellungsflächen
2. Kraftfahrzeughandel ohne Neufahrzeuge

3 WE — 2.6 Zulässig sind drei Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

2.Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,4 — 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

II — 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

GH max. 112 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. Solarenergieanlagen. [§ 18 Abs. 1 BauNVO]. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine bleiben unberücksichtigt. Die Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss einschließlich der Dachhaut. Gem. § 16 (3) BauNVO dürfen die jeweils festgesetzten Gebäudehöhen über NHN (Normalhöhennull) nicht überschritten werden.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

3.5 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.2 Straßenbegrenzungslinie

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 1 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Dächer

Zulässig sind nur die im Plan angegebenen Sattel- und Walmdächer (SD/WD) mit einer Dachneigung zwischen 38° - 48°. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

Flachdächer bei Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports sind nur dann zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm versehen werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung bei Flachdächern entfällt, soweit diese solartechnisch genutzt werden. Bei Nebenanlagen sind Flachdächer ohne Begrünung zulässig.

Glänzende Materialien (nach DIN EN 13 300) sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.

Dachgauben sind nur bis zur halben Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen höher als 1 m sind entlang der Verkehrsflächen nur in Form von Hecken und Sträuchern o.ä. aus gebietseigenen i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG Gehölzen zulässig. Grenzt ein Grundstück an zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, sind an einer Seite Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Andere Materialien (z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzäune) sind als grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. 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 Abflusswert (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 Kiessand, Splitt o.ä.). Diese Pflicht entfällt, wenn nachweislich auf dem eigenen Grundstück versickert wird.

Hingegen der Stellplatzsatzung der Stadt Erwitte vom 16.12.2021 ist je angefangene 3 Wohneinheiten ein Stellplatz mehr anzulegen. § 3 Abs. 4 und § 5 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Stadt Erwitte findet hier keine Anwendung.

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 gebietseigener i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG Laubbaum 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 gebietseigene i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG Laubsträucher zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 125 cm.

5. Straßenbeleuchtung

Die Straßenbeleuchtung ist naturschutz- und artenschutzkonform zu gestalten. Dies bedeutet:

- Verwendung von gerichtetem und abgeschirmtem Licht, um Lichtimmissionen ins Umfeld (insb. in das VS-Gebiet) zu vermeiden (Beleuchtungsverbot von Schutzgebieten nach § 35 BNatSchG!).
- Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichem Licht (Wellenlängen nicht kleiner als 540 qm, Farbtemperatur nicht größer als 2000 K).

Sonstige Darstellungen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer (939)
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer (7)
- abgerissenes Gebäude mit Hausnummer (8)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt 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 Abs. 1 BauGB vom 20.07.2026 bis einschließl. 20.08.2026 stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung sind am 16.07.2026 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am _____ 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

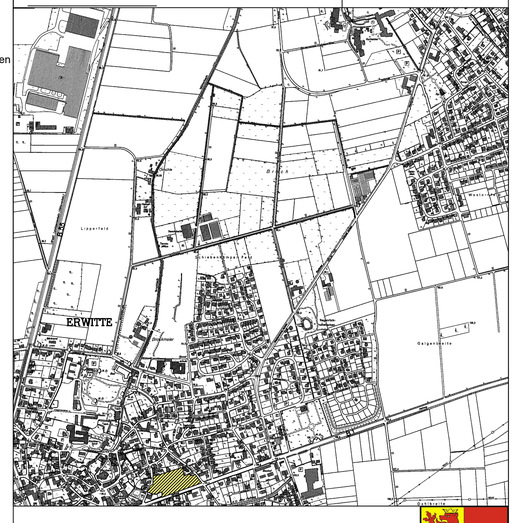
Dieser Bebauungsplan ist am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

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

Erwitte, den _____
Der Bürgermeister
i.A.

Fassung Nr. 02-04/2026
Verfasser Paradine
Datum 01.10.2026
Maßstab 1 : 1.000



Stadt Erwitte

Bebauungsplan Erwitte Nr. 60 "Kletterstraße"