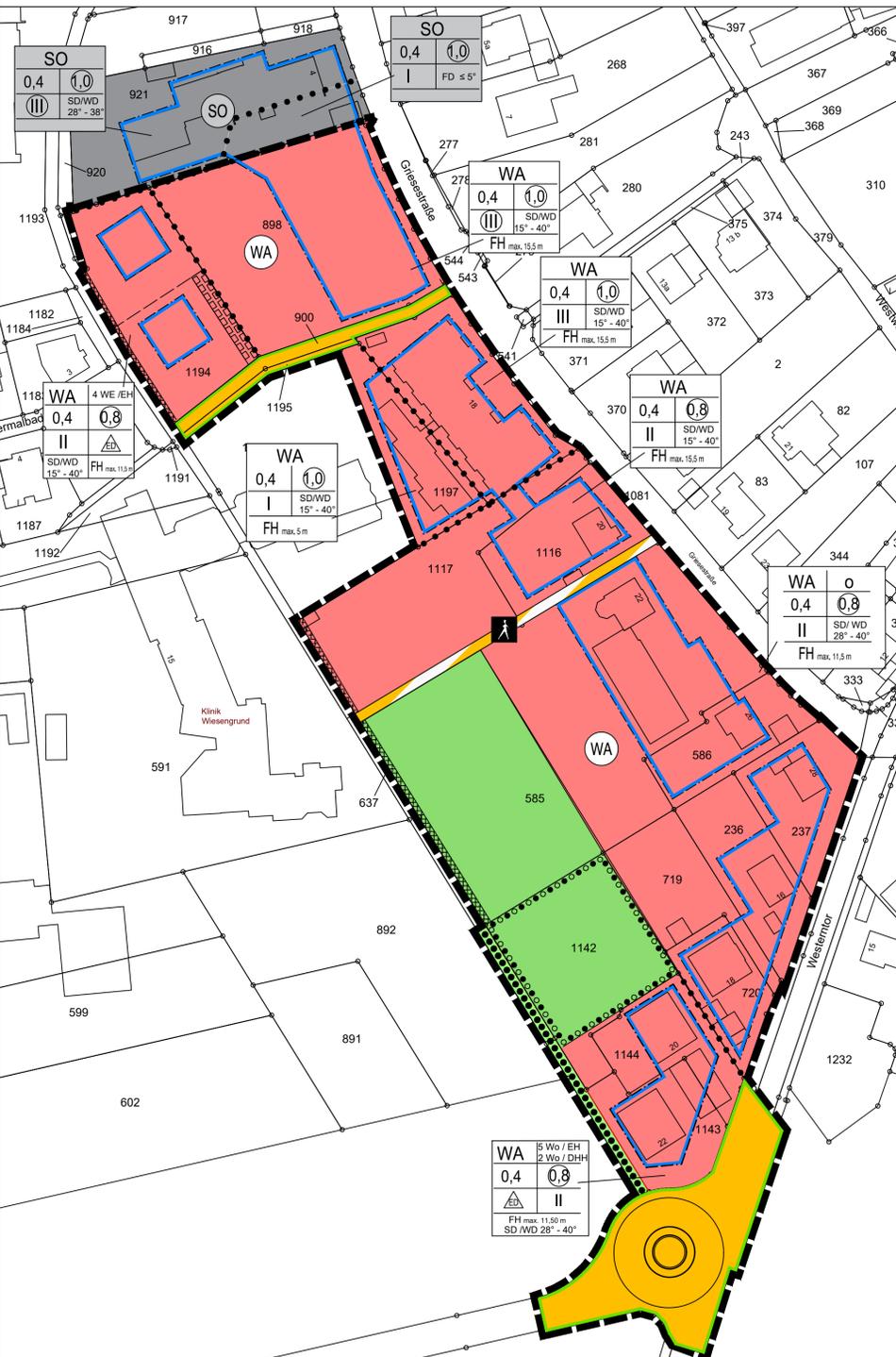


Stadt Erwitte

Ortsteil Bad Westernkotten

Bebauungsplan Nr. 45 "Griesestraße-West"



Hinweise:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werktage 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 Bodendenkmal 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 Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
- Gehölzmaßnahmen dürfen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, 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.
- Mutterboden ist abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
- 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.
- 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.

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung 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.
- § 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 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV.NRW. S. 1353).
- Planzeichenverordnung vom 18. 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.
- § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 411).

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 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,

1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 3 Wo / EH
2 Wo / DHH
- Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind drei Wohneinheiten pro Einzelhaus, bei Doppelhäusern sind max. zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

- 0,8 2.1 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO
- 0,4 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
- II 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- III 2.7 Zahl der Vollgeschosse zwingend gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- FH max. 11,5 m Firsthöhe als Höchstmaß
Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunterliegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

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

- O 3.1 offene Bauweise
- ED 3.1.1 Nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- 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 1,5 m zur Gewässerparzelle unzulässig.

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

- 6.1 Straßenverkehrsflächen
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 6.3 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Fußweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche hier: Graben

13. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 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)

Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender Artenliste anzupflanzen: Haibuche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, 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

15. Sonstige Planzeichen

- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- abgerissenes Gebäude mit Hausnummer

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 BauO NRW

- SD / WD Zulässige Dachform
- 28° - 40° Zulässige Dachneigung

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

1. Dächer
- Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.
2. Einfriedungen
- Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
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 hinteren Baugrenze.
- Je Wohnung ist auf dem Flurstück 898 1 Stellplatz nachzuweisen. Weiter greift die Stellplatzsatzung der Stadt Erwitte.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates der Stadt Erwitte hat am 24.06.2021 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den 08. Oktober 2024 Bürgermeister gez. Hennebühl

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 19.07.2021 bis einschließlich 19.08.2021 stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung sind am 15.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 08. Oktober 2024 Bürgermeister gez. Hennebühl

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt am 06.09.2021 beschlossen.

Erwitte, den 08. Oktober 2024 Bürgermeister gez. Hennebühl

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.11.2021 bis 02.12.2021 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 22.10.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 08. Oktober 2024 Bürgermeister gez. Hennebühl

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 14.12.2021 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 08. Oktober 2024 Bürgermeister gez. Hennebühl

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist am 23.12.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 08. Oktober 2024 Bürgermeister gez. Hennebühl

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

Fassung Nr. 10-12/2021
Verfasser Himstedt
Datum 03.12.2021

Erwitte, den 16. Dezember 2021
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Himstedt

Maßstab
1 : 1000

Kartographische Darstellung

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Stand der Planunterlage: November 2018



Stadt Erwitte
Ortsteil Bad Westernkotten



Bebauungsplan Nr. 45
"Griesestraße-West"