

# Stadt Erwitte Ortsteil Bad Westernkotten

## Bebauungsplan Nr. 5 "Ortskern-West", 3. Änderung

### RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020.

### ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat am 17.12.2019 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den 31.01.2020

Bürgermeister \_\_\_\_\_

### FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 (1) BauGB vom 13.02.2020 bis einschließlich 13.03.2020 stattgefunden.

Erwitte, den 20.03.2020

Bürgermeister \_\_\_\_\_

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

### A. Planzeichen, Festsetzungen § 9 BauGB i. V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

- MU** 1.2.3. Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO
- Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
  - Zulässig sind
    - Wohngebäude,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
    - Vergnügungsstätten, soweit nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
    - Tankstellen.

**MU** 1.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
**13 WO** Zulässig sind die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstgrenze

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

- (1,6)** 2.1 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO  
**0,6** 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO  
**III** 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO  
**FH max. 15,50 m** 2.8 Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO

- 0** 3.1 offene Bauweise  
**a** 3.3 abweichende Bauweise  
**—** 3.5 Baugrenze

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

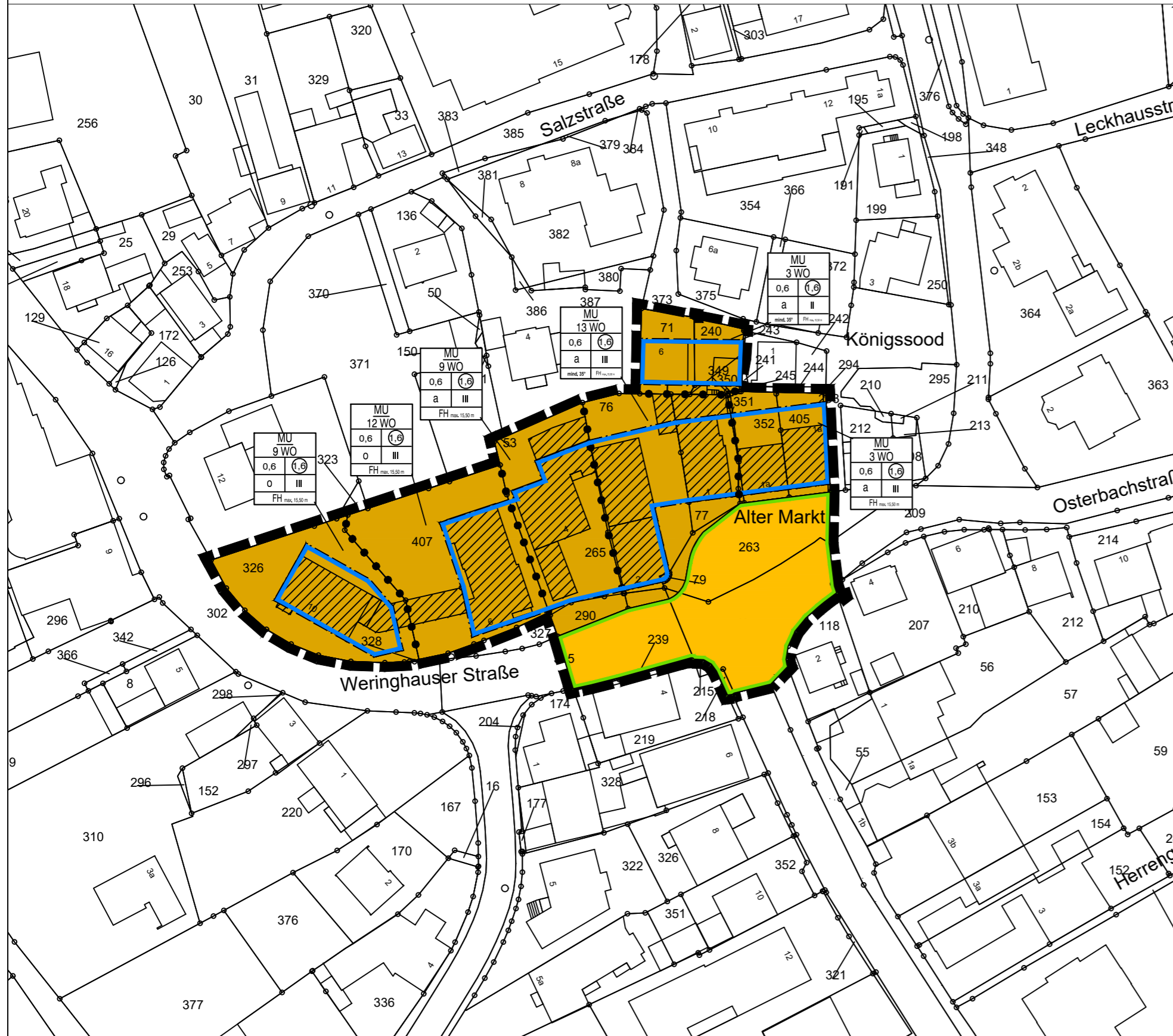
- 6.1 Straßenverkehrsflächen  
**—** 6.2 Straßenbegrenzungslinie

Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.M § 89 BauO

**mind. 35°** Zulässige Dachneigung des Hauptdaches. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung erlaubt, Flachdächer sind nur auf Garagen und Nebengebäuden zulässig.

Sonstige Planzeichen

- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**●—●** 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)



### 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 Entdeckungsstätte 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.
- Gehölzentnahmen 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

### Kartographische Darstellungen

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

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.07.2020 bis 03.08.2020 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 19.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 14.08.2020

Bürgermeister \_\_\_\_\_

### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 01.09.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 10.09.2020

Bürgermeister \_\_\_\_\_

### BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist am 16.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 25.09.2020

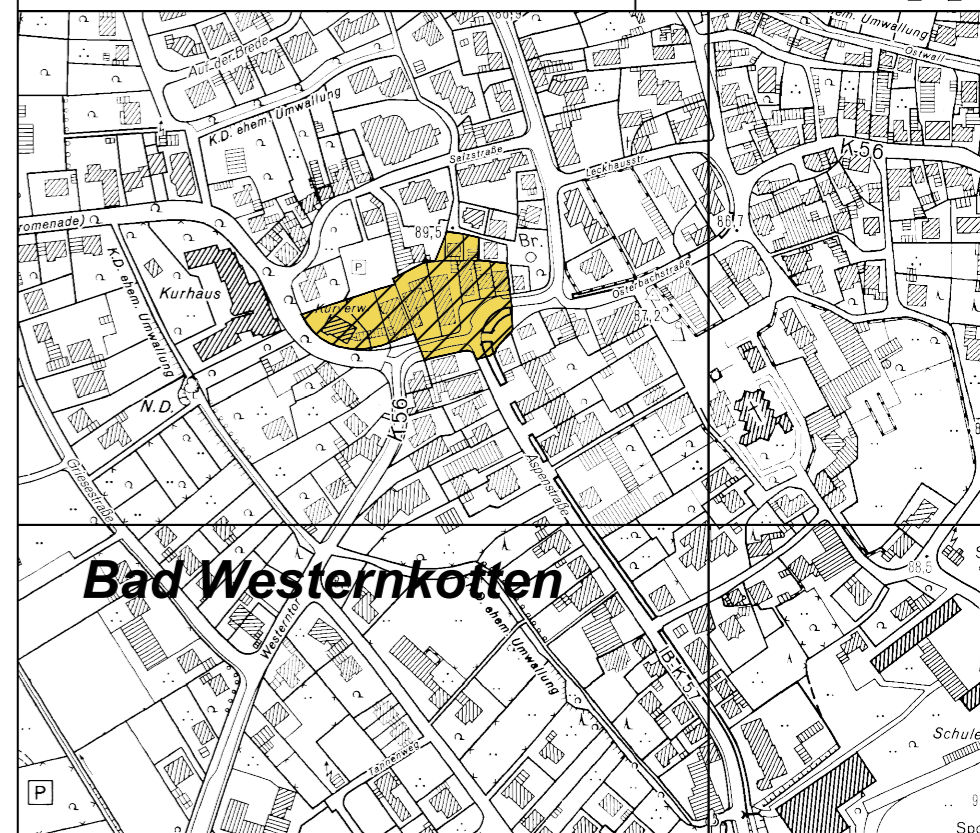
Bürgermeister \_\_\_\_\_

Entwurf und Anfertigung  
 Stadtverwaltung Erwitte  
 Fachbereich 3 Stadtentwicklung

Fassung Nr. 3-06-2020  
 Verfasser Himstedt  
 Datum 30.06.2020

Erwitte, den 10.09.2020  
 Der Bürgermeister  
 i.A.

Maßstab  
**1 : 1000**



**Stadt Erwitte**  
**Ortsteil Bad Westernkotten**

Bebauungsplan Nr. 5  
 "Ortskern-West", 3. Änderung

