

# Stadt Erwitte

## Ortsteil Bad Westernkotten

### Bebauungsplan Nr. 7 "Lindenstraße", 9. Änderung



**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.
- 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 m<sup>2</sup> 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land 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).
- § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 411).
- Planzeichnungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) 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
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- (4) Nicht zulässig sind
- Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen,

##### 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- B** Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- D** Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 6 Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
- E** Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Flächen sind in Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig.

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

- 0,5** 2.1 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO
- 0,3** 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
- II** 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- II** 2.7 Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH** Traufhöhe als Höchstmaß  
Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußgitter) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß  
Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

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

- O** 3.1 offene Bauweise
- E** 3.1.1 Nur Einzelhäuser 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

##### 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 9.1 Private Grünfläche

##### 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:

Hainbuche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundsrose, Schneeball, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Salweide, Esche, Eberesche

##### 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 Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- ↔** Firstrichtung

##### Sonstige Darstellungen

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

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

- 1. Dächer**
- Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 35 - 48° bei eingeschossiger Bauweise. Bei zweigeschossiger Bauweise ist eine Dachneigung von 20 - 38° zulässig. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.
- 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.

##### C. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Mit der 9. Änderung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 7 "Lindenstraße" wird eine Biotopwertverbesserung um 4.017 Biotoppunkte erforderlich.

Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt bedarf es des Nachweises von 4.017 Biotoppunkten. Der Eingriff wird durch die Herstellung einer Acker-/Grünlandbrache auf dem Grundstück Gemarkung Bad Westernkotten Flur 10 Flurstück 94, die mit autochthonem Saatgut eingesät wird, ausgeglichen. Die Fläche ist bislang als Ackerland verpachtet worden und ist zur Schaffung einer Weidefläche für Schafe bzw. zur Erzeugung von Heu mit Ackergras eingesät worden.

Der Zielzustand wird als "brachgefallene artenreiche Mähwiese, gut ausgeprägt, Code EE1, veg2" eingestuft. Es ergibt sich eine Aufwertung von 3 auf 5 Punkte / m<sup>2</sup> und ein Flächenbedarf von 2.009 m<sup>2</sup>.

Damit gilt der Ausgleich als vollständig erbracht.

#### 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 19.12.2020 Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.07.2020 bis einschließlich 10.08.2020 stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung sind am 19.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 22.06.2020 Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt am 26.08.2020 beschlossen.

Erwitte, den 01.09.2020 Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 09.10.2020 bis 09.11.2020 einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am 28.09.2020 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 01.10.2020 Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 08.12.2020 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 15.12.2020 Bürgermeister \_\_\_\_\_

#### BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist am 01.02.2021 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 04.02.2021 Bürgermeister \_\_\_\_\_

Entwurf und Anfertigung  
Stadtverwaltung Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung  
Erwitte, den 19.11.2020  
Der Bürgermeister  
i.A.

Fassung Nr. 4-07/2020  
Verfasser Himstedt  
Datum 19.11.2020

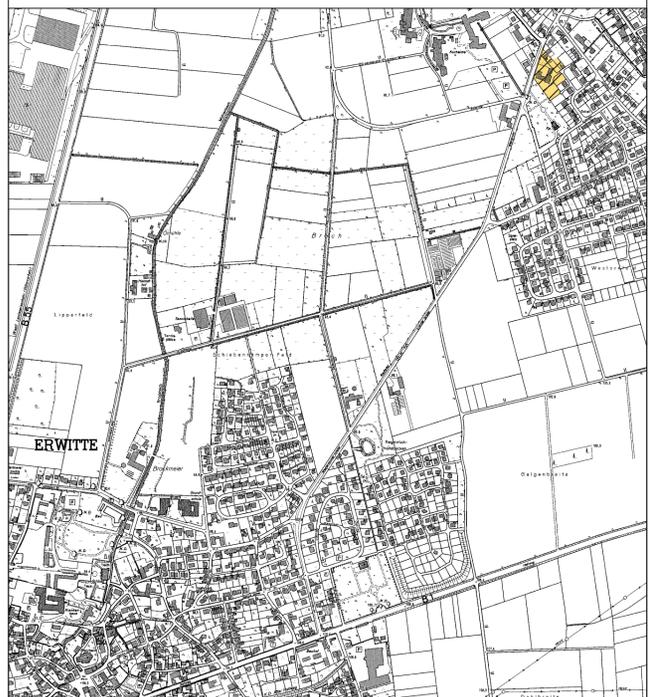
Maßstab

1 : 1000

#### Kartographische Darstellung

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

Stand der Planunterlage: November 2018



Stadt Erwitte  
Ortsteil Bad Westernkotten



Bebauungsplan Nr. 7  
"Lindenstraße", 9. Änderung