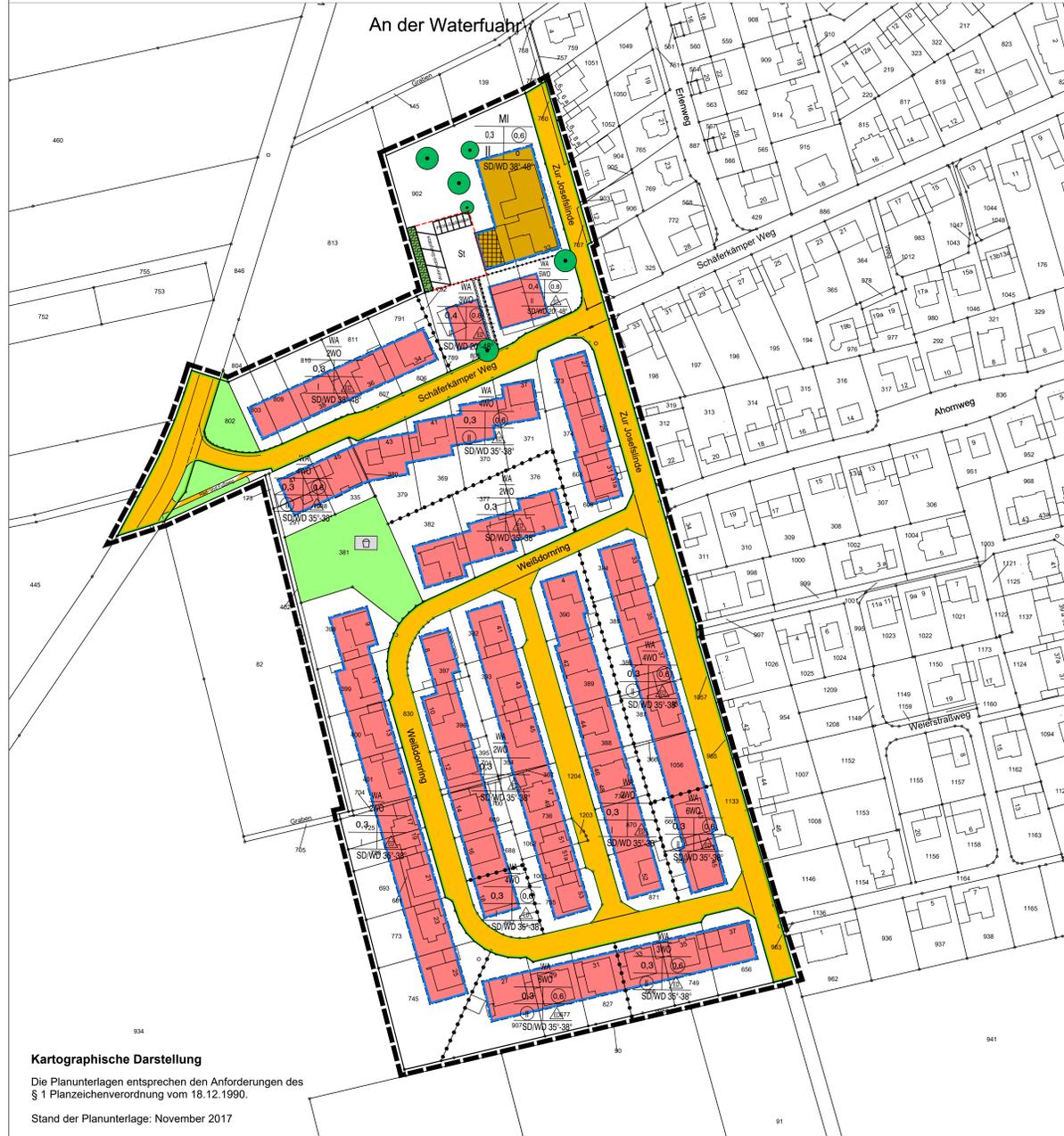


# Stadt Erwitte Ortsteil Bad Westernkotten

## Bebauungsplan Nr. 10 "Weißdornring-Zur Josefslinde", 3. Änderung



**Kartographische Darstellung**  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.  
 Stand der Planunterlage: November 2017

**Hinweise:**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus geologisch-zeitlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde 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 besorgen. 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.

**Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW**

- SDWD Im gesamten Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer zulässig.
- 35°-38° Für den Bereich südlich des Schäferkämper Weges beträgt die zulässige Dachneigung 35°-38°.
  - 35°-48° Für den Bereich nördlich des Schäferkämper Weges beträgt die zulässige Dachneigung 38°-48°.
  - 20°-48° Für den Bereich Schäferkämper Weg/Zur Josefslinde beträgt die zulässige Dachneigung 20°-48°.
- Ausnahmsweise kann bei bestehenden Gebäuden die vorhandene Dachneigung und -form bei Umbauten und Erweiterungen beibehalten werden.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).
- § 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 09.04.2013 (GV.NRW.2013 S. 194).
- § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 zur Gz Förd. des Klimaschutzes bei der Entwicklung in Städten und Gemeinden v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11)

- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
- 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
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
  - Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Tankstellen.
- WA** 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden  
 Die in den abgegrenzten Bereichen aufgeführte Anzahl der Wohnheiten gilt als Höchstgrenze für das Einzelhaus bzw. für das Doppelhaus in beiden Hälften zusammen.
- MI** 1.2.1. Mischgebiet
- Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - 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 nachfolgend allgemein zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen,
    - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
  - Die nachfolgend ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
    - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Teile des Gebiets.

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,3 2.5. Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
  - 0,6 2.1. Geschossflächenzahl (§19 BauNVO)
  - ZB I 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
  - II 2.7. Zahl der Vollgeschosse zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 0 3.1. Offene Bauweise
- 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 1 BauNVO)
- Die bauliche Nutzung dieser Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche gilt nur für das Bestandsgebäude. Nach Abriss des Gebäudes wird als Folgenutzung nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

6. Verkehrsflächen
- 6.1. Straßenverkehrsfläche
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

9. Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Spielplatz
- private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen  
Innenhalb dieser Flächen sind heimische Gehölzarten entsprechend der folgenden Pflanzliste anzupflanzen: Salweide, Weißdorn, Hartnagel, Schliehe, Hasel, Hundsrösse
- Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

- 15.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
zulässig ist das Abstellen von max. 3 Wohnmobilen in der Zeit von 8.00 bis 22.00 Uhr und von PKW ganztägig
- 15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
 Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat am 28.11.2017 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den 18.12.2017 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 (1) BauGB vom 11.05.2018 bis 11.06.2018 einschließlich stattgefunden.

Erwitte, den 18.06.2018 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**  
 Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Rat der Stadt Erwitte am 05.07.2018 beschlossen.

Erwitte, den 06.07.2018 Bürgermeister \_\_\_\_\_

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG**  
 Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung sind am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht worden.

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

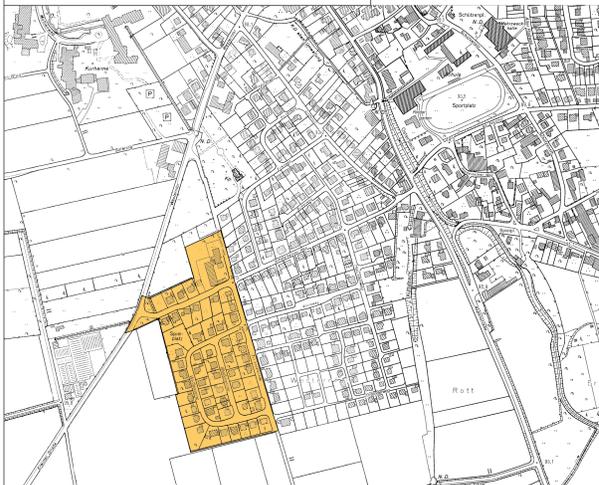
**SATZUNGSBESCHLUSS**  
 Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am \_\_\_\_\_ gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

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 Fachbereich 3 Stadtentwicklung	Fassung Nr. 2-06.2018 Verfasser Specovius Datum 20.06.2018
Erwitte, den 20.06.2018 Der Bürgermeister i.A.	Maßstab 1 : 1000



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



**Bebauungsplan Nr. 10**  
**"Weißdornring-Zur Josefslinde",**  
**3. Änderung**