

Stadt Erwitte Ortsteil Bad Westernkotten Bebauungsplan Nr. 12 "Sondergebiet Kuranlagen", 8. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 2414) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- und Wohnbauland G v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW 1994, S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09.04.2013 (GV.NRW.2013 S. 194).
- § 96 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21.03.2013 (GV.NRW.2013 S. 142).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G zur 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)

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

- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - 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
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

- Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauNVO)

z.B. 4 WE/EH In Einzeleinheiten (EH) ist die in den abgegrenzten Bereichen aufgeführte Anzahl der Wohneinheiten (WE) als Höchstgrenze zulässig.

z.B. 2 WE/DHH Bei Doppelhäusern ist die in den abgegrenzten Bereichen aufgeführte Anzahl der Wohneinheiten (WE) je Doppelhaushälfte (DHH) als Höchstgrenze zulässig.

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

z.B. 0,4 2.5. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,8 2.1. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (§16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

TH **max. 7,00 m**
Traufhöhe als Höchstmaß
Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und des festgesetzten Höhenbezugs Punktes des jeweiligen Grundstückes über NN.

GH **7,50m bei DN <20°
9,50m bei DN ≥ 20°**
Gebäudehöhe als Höchstmaß
Bei Flachdächern und Dächern mit einer Dachneigung < 20° darf die Höhe des Dachschlusses 7,50 m betragen, bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung ≥ 20° darf der höchste Punkt des Daches 9,50 m betragen, jeweils gemessen zwischen Dachabschluss und dem festgesetzten Höhenbezugs Punkt des jeweiligen Grundstückes über NN.

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

E 3.1.1. nur Einzelehäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)

ED 3.1.4. Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)

--- 3.5. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

[Gelb] überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 1 BauNVO)

[Weiß] nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

[Schraffiert] Hier sind bauliche Anlagen aller Art und Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern im Abstand von 1 m zur Gewässerparzelle unzulässig.

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

[Gelb] 6.1. Strassenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

[Grün] 6.2. Strassenbegrenzungslinie

[Gelb/Weiß] 6.3. Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg / Zufahrt zur Solequelle

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

[Grün] Grünfläche

- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

[Blau] 10.1. Wasserlauf - Graben

[Blau/Weiß] Brunnen - Solequelle

- Sonstige Planzeichen

[Schraffiert] 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)

[Gestrichelt] 15.5. Mit Leitungsrecht zugunsten des Abwasserwerkes Erwitte zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 21 und Abs. 6 BauGB)

[Weiß] 15.10. Höhenlage bei Festsetzungen über NN (§ 9 Abs.3 BauGB)
Aufgrund abwassertechnischer Rahmenbedingungen und dem daraus resultierenden Niveau der fertigen Straße ergibt sich für die Baugrundstücke an der Straße "Am Thermalbad" eine neue Höhenlage. Diese entsprechen der neuen Geländehöhe und sind Bezugs punkt für die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe.

[Gestrichelt] 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

[Gestrichelt] 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

[Schraffiert] Übernahme einer Baulastfläche

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat am 08.12.2016 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den 19.12.2016

Bürgermeister _____

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt am 08.12.2016 beschlossen.

Erwitte, den 19.12.2016

Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ 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 Fachbereich 3 Stadtentwicklung

Erwitte, den 28.11.2016

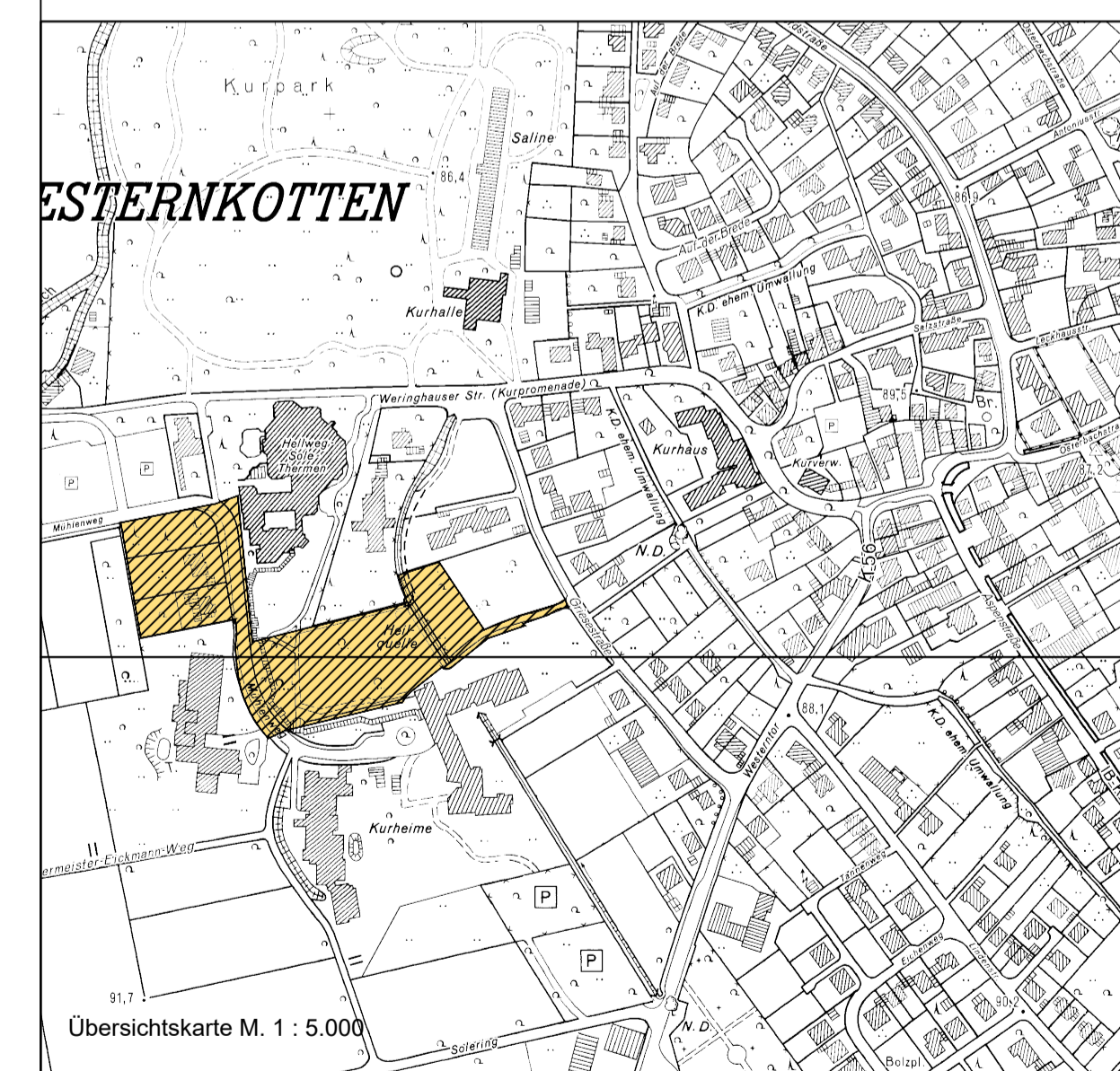
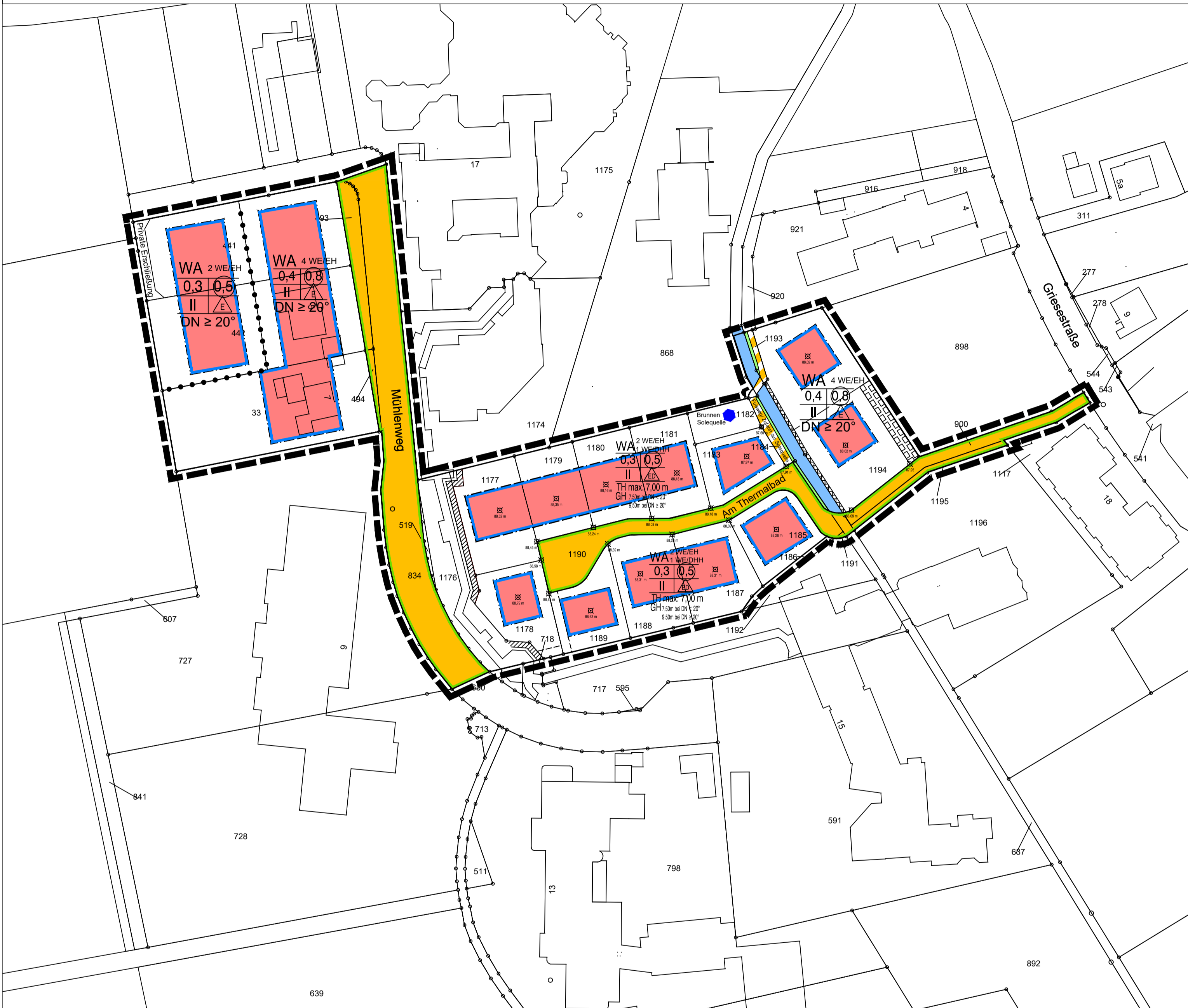
Der Bürgermeister
i.A.

Fassung Nr. 01/November 2016

Verfasser SPE

Datum 28.11.2016

Maßstab
1 : 1000



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.
- Gehölzentrnahmen 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.

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

DN ≥ 20° Zulässig sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20° Dachneigung.

Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

Die Dachneigung, Traufhöhe, Gebäudetiefe, das Material der Außenwände sowie das Dachdeckungsmaterial sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich zu halten.

Einfriedungen in Form von Hecken, Zäunen oder Mauern dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.