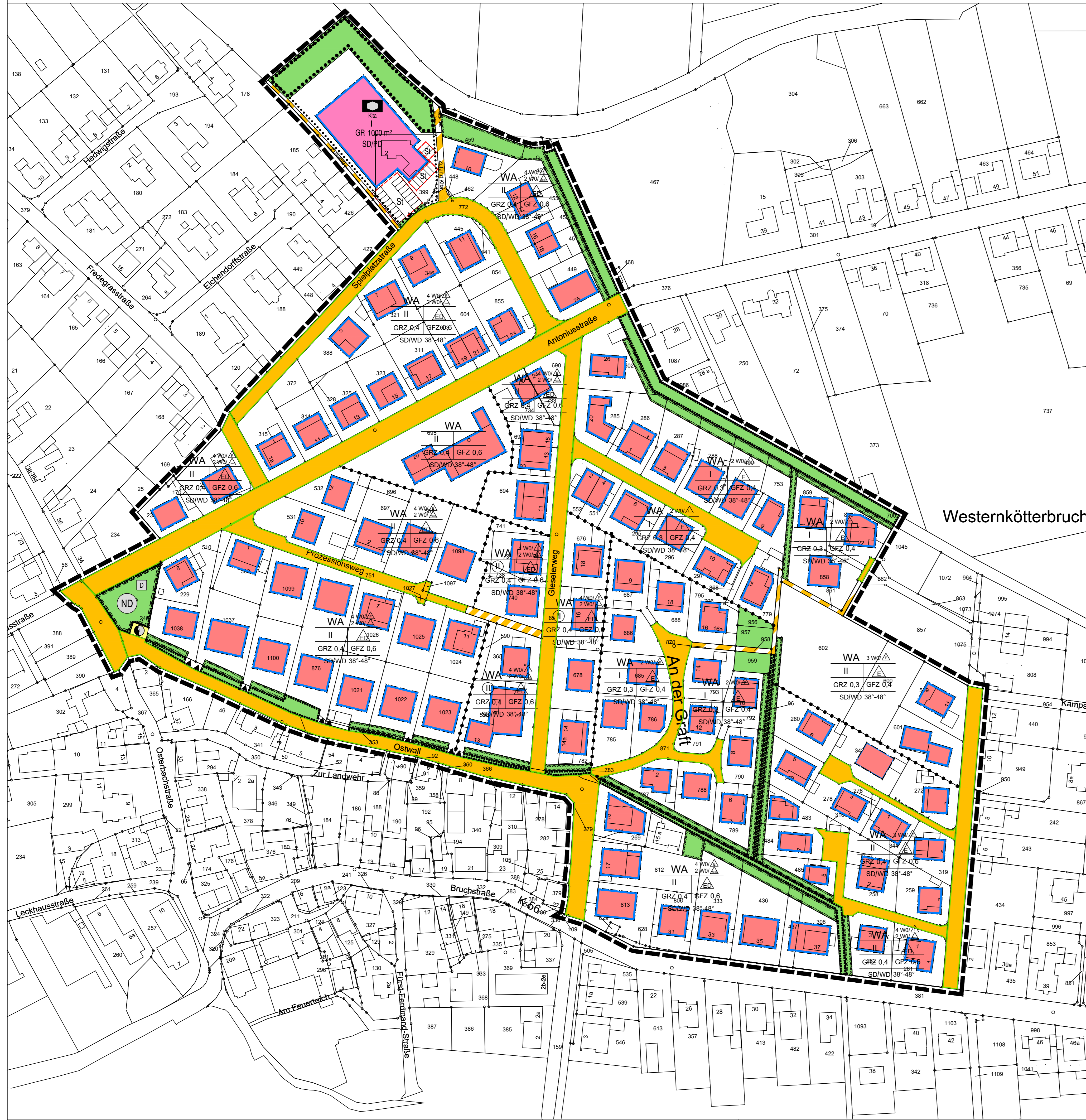


# Stadt Erwitte Ortsteil Bad Westernkotten

## Bebauungsplan Nr. 13 "Kampstraße - Gieselerweg", 6. Änderung



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
 1. §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).  
 2. Bauzonierungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
 3. § 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).  
 4. § 88 Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der zurzeit geltenden Fassung.  
 5. 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).

Signaluren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Art der baulichen Nutzung
  - WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete
    - (1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.
    - (2) Zulässig sind:
      - Wohngebäude,
      - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Spielwirtschaften sowie nicht absonderten Handwerksbetriebe,
      - Ausnahmeweise kleine gastronomische Betriebe,
      - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
      - Sonstige nicht absondende Gewerbebetriebe.
    - (4) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 118 BauO nicht zugelassen:
      - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
      - Anlagen für Veranstaltungszwecke,
      - Gartenbaubetriebe,
      - Tierställe.
- Maß der baulichen Nutzung
  - 0,6** 2.1. Geschossflächenzahl
  - 0,3** 2.5. Grundflächenzahl
  - GR 1000 m²** 2.6. Grundfläche mit Flächenangabe
  - I** 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
  - o** 3.1. offene Bauweise
  - △** 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
  - △△** 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 3.5. Baugrenze
  - überbaubare Grundstücksfläche
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
  - 4.1. Fläche für den Gemeinbedarf
  - Soziales Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen - Kindertagesstätte
- Verkehrsräume
  - 6.1 Straßenverkehrsfläche
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg
  - ▲** 6.4 Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
  - 7.1 Versorgungsanlage
  - ⚡** Elektrizität
- Grünflächen
  - Grünfläche
- 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 und sonstigen Bepflanzungen  
Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender Artenliste anzupflanzen: Hanfbuche, Hasel, Schiele, Weißdorn, Hundstrolche, Schneeball, Vogelkirsche, Heckenrosche, Hainriege, Pfleiderhölzchen, Holunder, Salweide, Esche, Eberesche
  - 13.2.2 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - 13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
  - ND** Naturdenkmal
- Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
  - D** 14.3 Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal), die dem Denkmalschutz unterliegt - Heiligenhäuschen
- Sonstige Planzeichen
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - St** Stellplätze
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - ◆◆◆◆** 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

### ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Erwitte hat am 21.09.2017 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den 29.09.2017 Bürgermeister \_\_\_\_\_

### ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017 stattgefunden.

Erwitte, den 22.11.2017 Bürgermeister \_\_\_\_\_

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Die öffentliche Auslegung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ stattgefunden.

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

### SATZUNGSBESCHLUSS

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

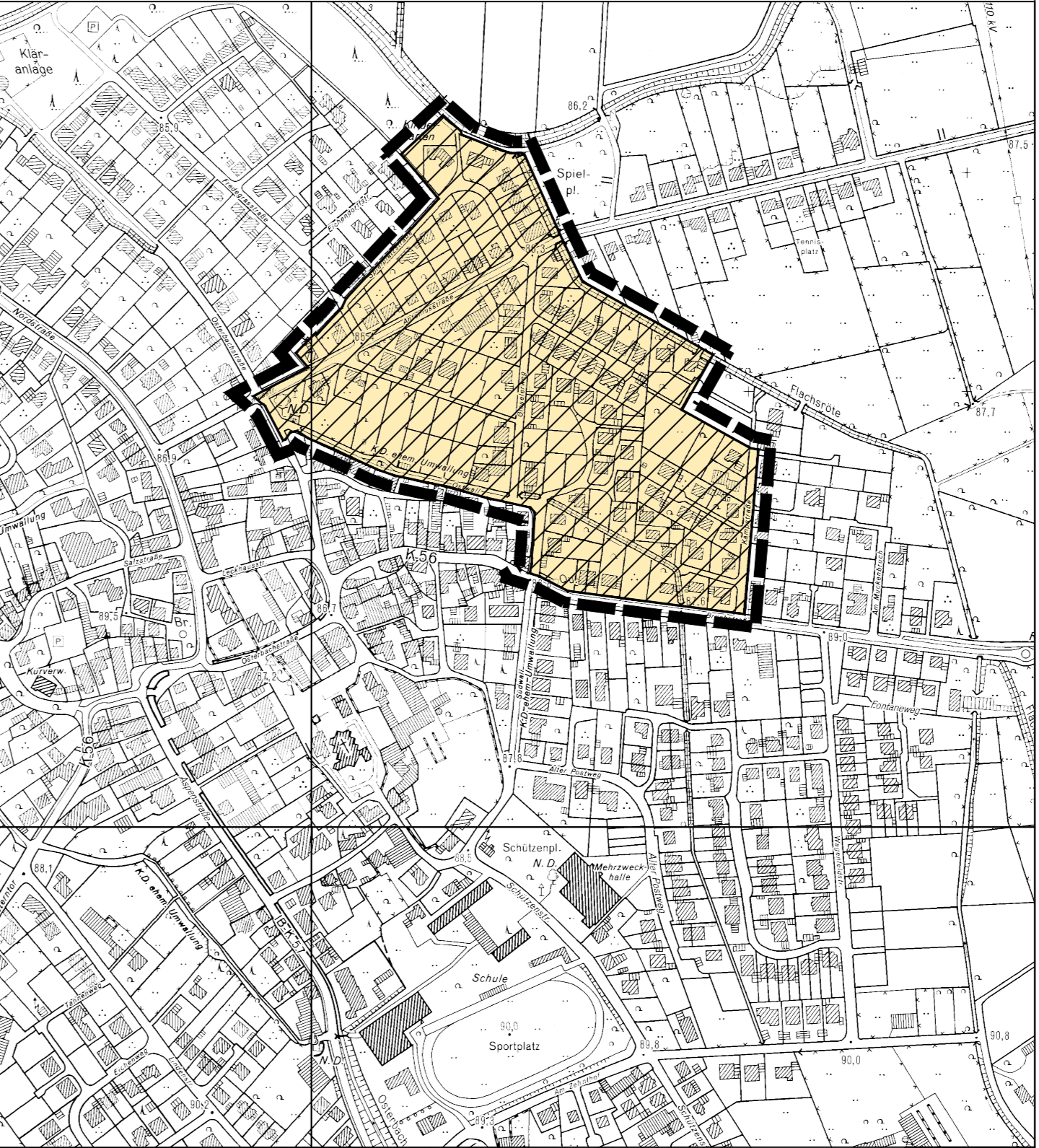
Erwitte, den \_\_\_\_\_ Bürgermeister \_\_\_\_\_

### 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. 02/012/2017  
 Verfasser SPE  
 Datum 13.12.2017  
 Erwitte, den 13.12.2017  
 Der Bürgermeister  
 I.A. \_\_\_\_\_  
 Maßstab  
 1 : 1000



## Stadt Erwitte

## Bebauungsplan Bad Westernkotten Nr. 13 "Kampstraße - Gieselerweg", 6. Änderung

**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 tierischer und/oder pflanzlicher 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 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.

**Kartographische Darstellung**  
 Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.  
 Stand der Planunterlagen: September 2016

**Gestaltungsfestsetzungen**

**SD** Satteldach  
**WD** Walmdach

**38° - 48°** Zulässige Dachneigung

**Dachgäuben und Dachschneitte** sind bis zur halben Länge der zugehörigen Hauptdachfläche zulässig. Die Dachfläche zwischen Gäube und First muss mind. 1 m betragen.

**Dropfen** sind bei eingeschossigen Gebäuden zulässig mit einer max. Höhe von 0,75 m und bei zweigeschossigen Gebäuden mit einer max. Höhe von 0,25 m gemessen vom Schnittpunkt Außenwand / Oberkante Rohdecke Dachgestosfußboden bis zum Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Sparren.

Die Oberkante des **Erdgestosfußbodens** darf nicht höher als 0,60 m über Oberkante fertige Straße liegen.

**Zufahrten und Flächen für Stellplätze** sind mit einer wasserundurchlässigen Decke anzulegen. Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese Abstandsflächen sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

**Pro Garage und/oder Stellplatz** ist ein hochstammiger heimischer Laubbaum auf dem jeweiligen Grundstück anzupflanzen.

**Einfriedigungen** entlang der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur in Form von Zäunen und lebenden Hecken aus standortgerechten Gewächsen bis zu 1,0 m Höhe zulässig.