

# Stadt Erwitte Ortsteil Bad Westernkotten

## Bebauungsplan Nr. 17 "Aspenstraße-West", 5. Änderung



**Hinweise:**

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde, 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.

**Kartographische Darstellung**

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

Stand der Planunterlage: Januar 2011

**Textliche Festsetzungen**

- Im besonderen Wohngebiet 1 sind gem. § 1 (7) Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss nur ausnahmsweise Wohnungen zulässig.
- Die Dachneigung bezieht sich auf das Dach des Hauptgebäudes. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung zulässig. Bei vorhandenen Gebäuden kann die bisherige Dachneigung auch bei Anbauten beibehalten werden.
- Pro 4 Stell-/Parkplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
- Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

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

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 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
    - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen:
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.

- WB** 1.1.4. Besondere Wohngebiete
- Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebauten Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Abs. 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebiets mit der Wohnnutzung vereinbar sind.
  - Zulässig sind:
    - Wohngebäude,
    - Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
    - sonstige Gewerbebetriebe,
    - Geschäfts- und Bürogebäude,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    - Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
  - Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen:
    - Vergnügungstätten i.S.d. § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
    - Tankstellen

- WA**  
**ZWO** 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- Zulässig sind die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als Höchstgrenze.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8** 2.1. Geschossflächenzahl (GFZ)  
Verhältnis der Summe der Geschossfläche zu Grundstücksfläche
- 0,4** 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)  
Verhältnis der überbaubaren Fläche zu Grundstücksfläche
- II** 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max. 14,00 m** 2.8. Firsthöhe als Höchstmaß  
Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

### 6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
- P** Öffentliche Parkflächen

### 9. Grünflächen

- G** Grünflächen

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

- 13.2.1. Anpflanzen: Bäume
- 13.2.2. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

### 14. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

- 14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Bodendenkmal Westwall

### 15. Sonstige Festsetzungen

- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Stellplätze  
Gemeinschaftsstellplätze
- 15.5. Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
Grenze des Änderungsbereiches
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

### Gestalterische Festsetzungen

- SD/KD/WD** zulässig sind das Sattel-, das Krüppelwalm- und das Walmdach
- 35°-45°** zulässige Dachneigung

### RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).
- § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.11.2004 (GV.NRW.S. 644).
- § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259)

### ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat am 20.09.2012 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den 25.09.2012 Bürgermeister gez. Wessel

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.03.2013 bis 08.04.2013 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 14.02.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 12.04.2013 Bürgermeister gez. Wessel

### SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 23.05.2013 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 28.05.2013 Bürgermeister gez. Wessel

### BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist am 05.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 10.06.2013 Bürgermeister gez. Wessel

Entwurf und Anfertigung  
Stadtverwaltung Erwitte  
Fachbereich 3 Stadtentwicklung

Fassung Nr. 1-12-2012  
Verfasser Specovius  
Datum 11.12.2012

Erwitte, den 11.12.2012  
Der Bürgermeister  
i.A.  
gez. Specovius

Maßstab  
**1 : 1000**



Stadt Erwitte  
Ortsteil Bad Westernkotten

Bebauungsplan Nr. 17  
"Aspenstraße-West",  
5. Änderung

