



Verfahrensvermerke

Die Planunterlagen entspricht hinsichtlich der Flurstücke, Gebäude und Topographie (Stand) den Anforderungen der Planzeichenverordnung 1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig. Soest, den	AUFSTELLUNGS- / ÄNDERUNGSBESCHLUSS Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Erwitte, den	ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 13 a BauGB vom bis einschließlich stattgefunden. Erwitte, den	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG Die öffentliche Auslegung zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 (2) BauGB vom bis einschließlich stattgefunden. Erwitte, den	SATZUNGSBESCHLUSS Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden. Erwitte, den	BEKANNTMACHUNG Dieser Bebauungsplan ist am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus. Erwitte, den
Kreis Soest Bau, Kataster, Straßen, Umwelt Liegenschaftskataster und Geodatenmanagement	Erwitte, den	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Erwitte, den
Im Auftrag	Bürgermeister				Bürgermeister
Ltd. Kreisvermessungsdirektor					

I. Erklärung der Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB
und Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA z.B. 4 WO
 Allgemeines Wohngebiet mit Beschränkung der Wohnungen pro Wohngebäude gem. § 4 BauNVO und § 9 (1) Nr. 6 BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 2)

- Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen.
- Zulässig sind
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (4) BauNVO

0,4 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 1)

0,8 Geschosflächenzahl gem. § 20 BauNVO

TH max. max. zulässige Traufhöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

FH max. max. zulässige Firsthöhe gem. § 16 BauNVO (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 4)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 16 (5) BauNVO

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 BauNVO

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 (1) BauNVO

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Erschließungsstraße mit Straßenbegrenzungslinie gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit auf den privaten Zufahrten gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Regelungen für die Staderhaltung gem. § 172 (1) BauGB

zu erhaltende Bruchsteinmauer gem. § 172 (1) BauGB (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 8)

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

SD/WD zulässige Dachformen gem. § 9 (4) BauONW i.V.m. § 86 BauONW (i.V.m. textl. Festsetzung Nr. 3)

Sonstige erläuternde Planzeichen

- Vorschlag zur Grundstücksteilung
- 12,00 Bemaßung von Abständen
- 29 Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Gebäude wird abgerissen
- mögliche Bebauung
- Sichtdreieck (siehe Hinweis Nr. 6)

II. Textl. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- Gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO wird zugelassen, dass die zulässige Grundfläche durch die Oberfläche von Tiefgaragen, soweit sie mit einer entsprechenden Dachbegrünung / Bepflanzung gestaltet werden und nicht mehr als 0,75 m über die Geländeoberfläche herausragen, um bis zu 100 % überschritten werden kann.
- Für Doppelhäuser gilt jeweils die Hälfte der max. zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude / Doppelhaushälfte.
- Traufhöhe**
Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der Höhe der vorhandenen fertiggestellten Straße "Südwall", gemessen im Einmündungsbereich der geplanten Straße.
Ergänzung bei der Ausführung von Staffelgeschossen: Wenn das Staffelgeschoss von allen 4 Außenwänden des darunterliegenden Geschosses um mindestens 1,50 m zurückspringt, dann ist bei zweigeschossigen Gebäuden eine Traufhöhe von maximal 9,50 m zulässig, bei eingeschossigen Gebäuden darf sie max. 6,00 m betragen, gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.
- Firsthöhe**
Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der Höhe der vorhandenen fertiggestellten Straße "Südwall", gemessen im Einmündungsbereich der geplanten Straße.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

- Zulässig sind nur Sattel- und Walmdächer. Bei der Ausführung von Staffelgeschossen dürfen nur Walmdächer errichtet werden.
- Zufahrten und Flächen für Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen.
- Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese Abstandsflächen sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

Regelungen für die Staderhaltung gem. § 172 (1) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

- Die Bruchsteinmauer kann im Einmündungsbereich der geplanten Stichstraße aus Verkehrssicherheitsgründen um max. 5,00 m zurückgenommen werden.

III. 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 dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge 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 (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 für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen ist auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1.3. bis 30.09.) zu beschränken. Fällungs-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Gehäusen und Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.
- Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen, und der Kampftrümmerservice (Tel. 02931 / 822 144 oder 02331 / 69270) ist zu verständigen.
- Der bei Baumaßnahmen auf den Privatgrundstücken anfallende Bodenaushub ist möglichst weitgehend auf dem Grundstück zu belassen, auf dem er anfällt.
- Sollten bei Erdarbeiten Abfälle, Bodenkontaminationen oder sonstige kontaminierte Materialien entdeckt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle, kontaminierter Boden etc. sind zu separieren und zu sichern.
 - Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle, sind gem. § 5 Abs. 2 und 3 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Verwertung zuzuführen, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar ist (§ 5 Abs. 4 KrW-/ AbfG).
 - Mutter- und Unterboden sind zu separieren und einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürliche Bodenfunktion nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenverfärbungen nicht hervorgerufen werden (§§ 2, 4 und 7 Bundesbodenschutzgesetz-BBodSchG).
 - Darüber hinaus sind bei Verwertungsmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzten Böden, u.a. die Grundsätze der guten fachlichen Praxis in der Landwirtschaft zu berücksichtigen (§ 17 BBodSchG).
 - Seit 1995 ist in Nordrhein - Westfalen eine allgemein zugängliche Boden- und Bauschuttbörsen in Betrieb gegangen, mit deren Hilfe die Verwertung von unbelasteten Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und ausgewählten Baureststoffen (z.B. Holz, Metall, Dämmmaterial) gefördert werden soll. Anbieter können ihr Angebot selbst - sofern Sie über die technischen Voraussetzungen verfügen - oder über Entsorgungswirtschaft Soest (ESG) in die Börse eingehen lassen. Ansprechpartner bei der ESG ist Herr Ruthe (Tel.: 02921 - 353102).
 - Ist eine Verwertung des Unterbodens technisch nicht möglich oder wirtschaftlich unzumutbar (§5 Abs. 4 KrW/ AbfG) oder stellt eine Beseitigung die umweltverträglichere Lösung dar (§ 5 Abs. 5 KrW / AbfG), ist der Bodenaushub als überlassungspflichtiger Abfall auf einer dafür zugelassenen Bodendeponie im Kreis Soest zu entsorgen. Verfügt der bzw. Besitzer von Abfall selbst über eine zugelassene Anlage i.S. des § 13 Abs. 1 Satz 2 KrW / AbfG im Gebiet des Kreis Soest und wird der Abfall zu dieser Anlage verbracht, entfällt die v.g. Überlassungspflicht.
- Sichtdreiecke müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit geltenden Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zurzeit geltenden Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit geltenden Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), in der zurzeit geltenden Fassung.

10			
09			
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01			
Änderungen			

Auftraggeber-Zeichnungsnummer: -----	Planer-Zeichnungsnummer: 348-001-00-B3-01-00-00
---	--

Offenlegung

Der Auftraggeber :		
B. Krähling Makler- und Bauträger-GmbH Schultzstraße 23 59555 Lippstadt		
Plotname 348-001-00-B3-01-00-00.pll	Auftraggeber	B. Krähling Makler- und Bauträger-GmbH
Datum 14.11.2012		Schultzstraße 23 59555 Lippstadt
Blattgröße 11/8 0,72/0,99	Projekt	B-Plan Nr. 38 "Am Südwall" OT Bad Westerkotten
Projektleiter: Ca gez. Kfz	Maßstab	1:1000
Interne Grundlagen-Nr. 1) --- 2) --- 3) ---	Planinhalt	Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB