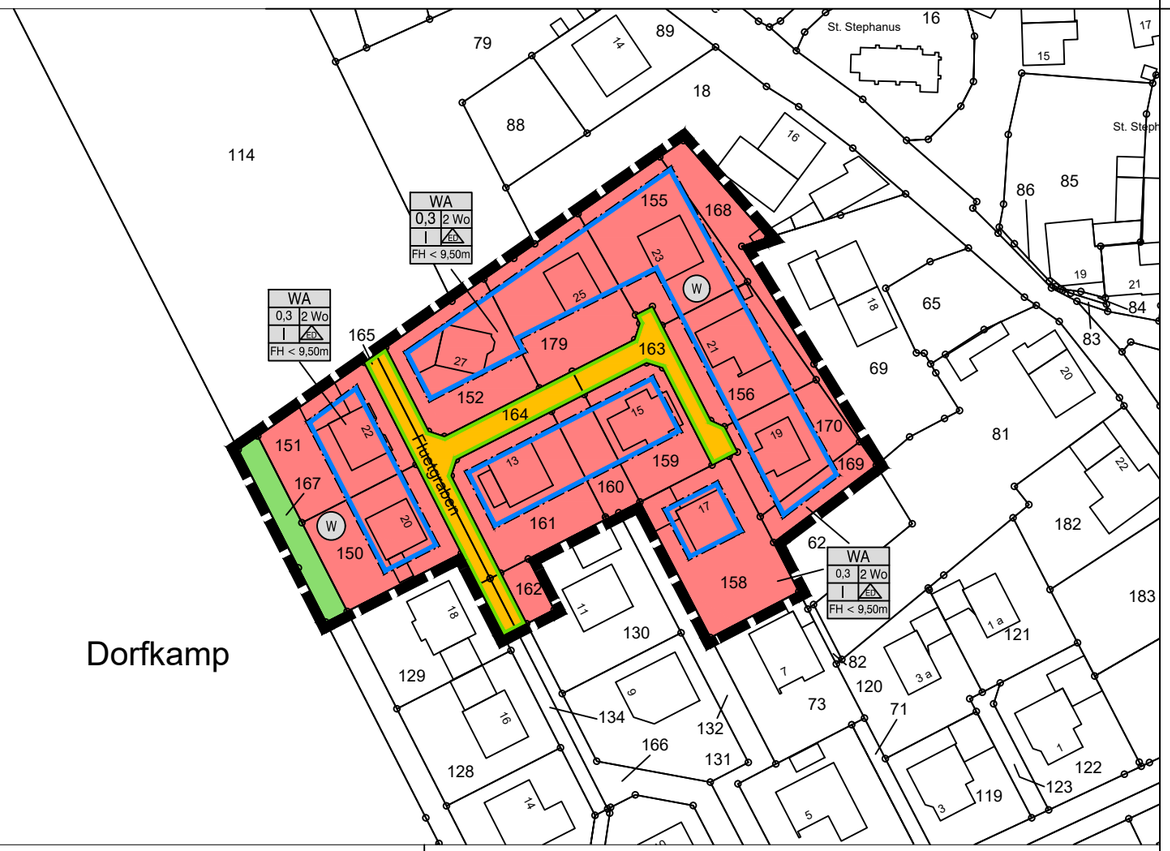
Stadt Erwitte
Ortsteil Böckum
Bebauungsplan Nr. 2 "Am Fluetgraben / Erweiterung"
1. Änderung



RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch das Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
2. § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. S. 421), das zuletzt durch das Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172) geändert worden ist.
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 05. Juli 2024 (GV.NRW. S. 444).
4. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
5. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planzeichen, Festsetzungen § 9 BauGB i. V.m. BauNVO

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

WA

1.1.3. Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden nicht zugelassen
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

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

0,3 — 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

I — 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

FH max. 9,5 m — Firsthöhe als Höchstmaß
Gemessen zwischen der natürlichen Erdoberfläche und dem höchsten Punkt der Firsteindeckung.

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

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 WO — Pro Wohngebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind max. 2 Wohnungen zulässig.

3.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO

überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO

nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 3 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

Garagen
Garagen müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese Abstandsflächen sind mit Laubgehölzen zu begrünen. (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

9.1 Private Grünfläche

15. Sonstige Planzeichen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Gestaltungssatzung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mind. 10°.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates der Stadt Erwitte hat am 29.08.2024 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB von der Stadt am 12.11.2024 beschlossen.

Erwitte, den _____ 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.

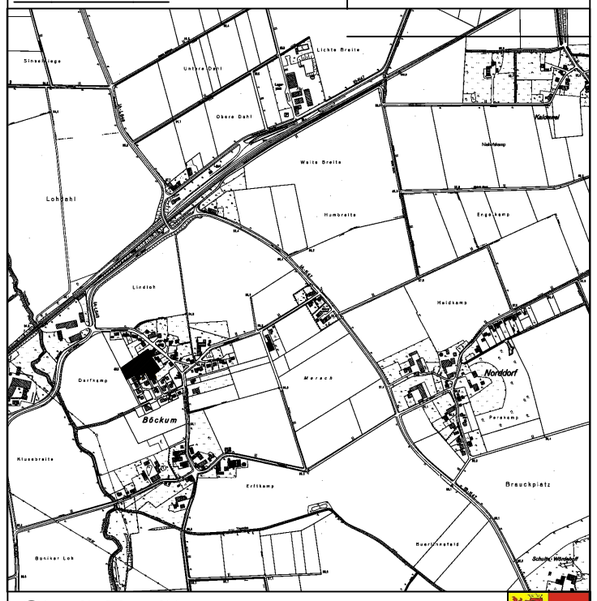
Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

Entwurf und Anfertigung
Stadtverwaltung Erwitte
Fachbereich 2
Fachdienst 205 Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz

Erwitte, den _____
Der Bürgermeister
i.A.
_____

Fassung Nr. 06-02/2025
Verfasser Himstedt
Datum 20.02.2025

Maßstab
1 : 1.000



Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1. Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1.Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine umweltfachliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartiernutzung durch Vögel sind. Höhlenbäume sind zu erhalten.
2. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sind auf vorhandene befestigte Flächen oder zukünftig als Lagerfläche genutzte Bereiche zu beschränken. Damit wird sichergestellt, dass zu erhaltende Gehölz-und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

Hinweise:

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
2. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.
3. 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.
4. 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 abzuschieben und einer Verwertung zuzuführen.
5. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
6. Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
7. 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 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stand der Planunterlage: Oktober 2024

Sonstige Darstellungen

- Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- abgerissenes Gebäude mit Hausnummer

AUSGLEICHSMAßNAHMEN

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 7.044 WP Wertpunkten. Dieses Kompensationsdefizit wird gem. § 1 a (3) BauGB wie folgt ausgeglichen:

Im Plangebiet des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 20 'Alter Berger Pfad' stehen noch Flächen zum Ausgleich zur Verfügung, sodass der Ausgleich des Eingriffs auf der externen Fläche Gemarkung Erwitte, Flur 7, Flurstück 616 bereits erfolgt ist.

Stadt Erwitte
Ortsteil Böckum
Bebauungsplan Nr. 2 "Am Fluetgraben / Erweiterung",
1. Änderung