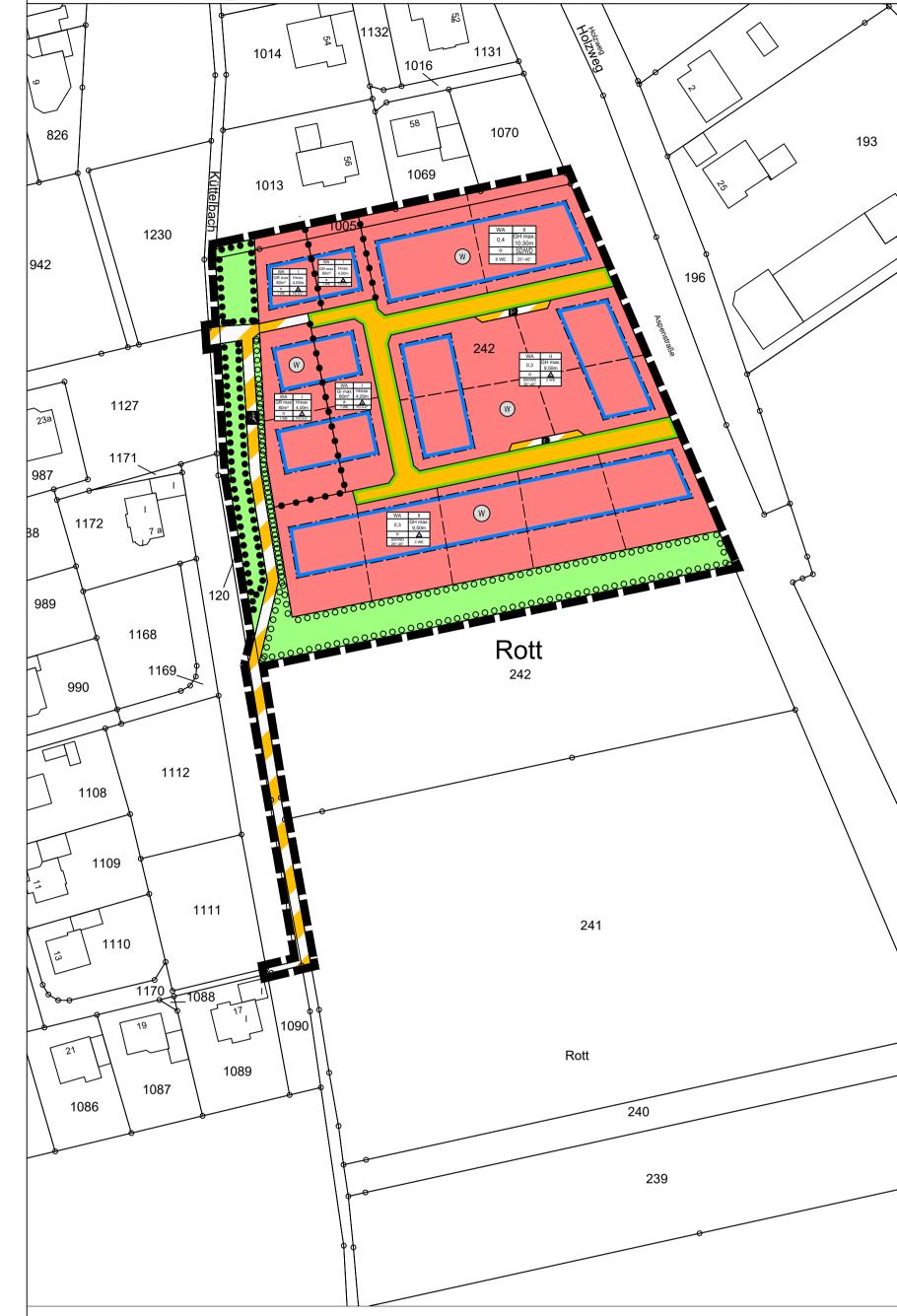
# **Stadt Erwitte** Ortsteil Bad Westernkotten

# Bebauungsplan Nr. 47 "Auf dem Rott"



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.

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.

. 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) 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 Åbs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). 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 zurKlärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmälschutzgesetz NW).

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. 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

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. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung

Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu 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.

**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 Artikel 3 des Gesetzes 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 05.07.2024 (GV.NRW. S.444). 4. Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

5. Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. 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)

1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude 2. die der Versorgung des Gebiets 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, 2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3. Anlagen für Verwaltungen,

4. Gartenbaubetriebe,

(4) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen 1. Tankstellen.

2.6 Zulässig sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude, bei Doppelhäusern ist max. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

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

2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

maximal zulässige Grundfläche

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

GH<sub>max. 10.00 m</sub> maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

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

3.1 Offene Bauweise

3.1.4 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO

Als abweichende Bauweise ist die halboffene Bauweise bestimmt. In diesem Fall ist an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen, nach Osten ist eine Abstandsfläche nach LBauO NRW einzuhalten.

3.5 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)



6.2 Straßenbegrenzungslinie



6.3 Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Fuß- und Radweg



Parkplatz, öffentlich



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

9.1 Öffentliche Grünfläche

13.1.Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)



13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, mindestens aber eine zweireihige Hecke aus einheimischen, bodenständigen Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).

Hier ist eine zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und regelmäßig zu pflegen. Mit der Hecke ist einen Meter nach der Siedlungserweiterung zu beginnen. Der Abstand zwischen den Reihen sollte ebenfalls einen Meter betragen. Die Sträucher sind außerdem in einem Abstand von 50 cm zueinander zu pflanzen. Auf der übrigen Fläche des Pflanzstreifens ist eine Hochstaudenflur, welche aus Selbstbegrünung hervorgeht, anzulegen. Fehlentwicklungen wie z.B. Neophytenausbreitung ist gegenzusteuern.

Folgende Arten können angepflanzt werden: Feldahorn (Acer campestre), Gemeiner Hartriegel (Cornus sanguinea), Haselnuss (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus monogyna), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus),

13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

# 15. Sonstige Planzeichen



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

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

### B. Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 1 BauO NRW in V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Zulässig ist nur die im Plan angegebene Dachneigung zwischen 25° - 45°. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Gebäudeteilen ist eine abweichende Dachneigung zulässig.

Flachdächer bei Hauptgebäuden sowie Garagen und Carports sind nur dann zulässig, wenn sie mit einer Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm versehen werden. Die Pflicht zur Dachbegrünung bei Flachdächern entfällt, soweit diese solartechnisch genutzt werden. Bei Nebenanlagen sind Flachdächer ohne Begrünung zulässig.

Einfriedungen höher als 1 m sind entlang der Verkehrsflächen nur in Form von Hecken und Sträuchern o.ä. aus standortgerechten Gehölzen zulässig. Grenzt ein Grundstück an zwei Seiten an eine öffentliche Verkehrsfläche, sind an einer Seite Einfriedungen bis max. 2,00 m Höhe zulässig. Andere Materialien (z.B. Maschendrahtzaun oder Stabgitterzäune) sind als grundstücks-

Garagen und Carports müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nur bis zur maximalen Tiefe der hinteren überbaubaren Grundstücksfläche.

Oberirdische Stellplatzflächen sind einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflastersystem mit mind. 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä.). Diese Pflicht entfällt, wenn nachweislich auf dem eigenen Grundstück versickert wird.

### 4. Garten und Bepflanzung

Der Vorgarten ist dauerhaft gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Das Einbauen von (Zier-) Schotter, Kies oder ähnliche Materialien zur Gestaltung der Vorgärten, ist nur in untergeordneten Teilflächen, max. 10 % des Vorgartens, zulässig. Die Kiestraufe (max. 50 cm Tiefe) ist von der Regelung nicht betroffen. Der Vorgarten ist der Eingangsbereich eines Grundstücks zwischen dem Gebäude und der Straße.

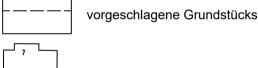
Bei einer Grundstücksfläche größer als 400m² ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 cm. Ist die Grundstücksfläche kleiner als 400 m² sind mind. 3 standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen. Als Mindestqualität wird festgesetzt: Solitär, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 125 cm.

### Straßenbeleuchtung

Verwendung von gerichtetem und abgeschirmtem Licht, um Lichtimmissionen ins Umfeld

(insb. in das VS-Gebiet) zu vermeiden (Beleuchtungsverbot von Schutzgebieten nach § 35

540 qm, Farbtemperatur nicht größer als 2000 K).

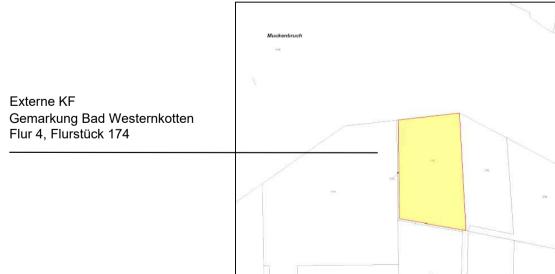






# **AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Die Bilanzierung zeigt, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Bad Westernkotten Nr. 47 "Auf dem Rott" der Eingriff in Natur und Landschaft nicht ausgeglichen werden kann. Für die geplante Maßnahme ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsbedarf von 8.702 Biotopwertpunkten, der nicht alle innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Das entspricht einer Aufwertung einer Fläche mit intensivem Grünlande (Grundwert 3) zu extensivem Grünlande (Grundwert 5) von 4.351m². Der Ausgleich erfolgt auf der Fläche Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 4, Flurstück 174.



Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.

### Dachgauben sind nur bis zur halben Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche zulässig.

seitig in die Hecke integriert zulässig.

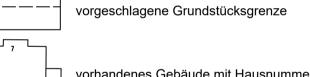
### 3. Garagen, Carports und Stellplätze

Die Straßenbeleuchtung ist naturschutz- und artenschutzkonform zu gestalten. Dies bedeutet:

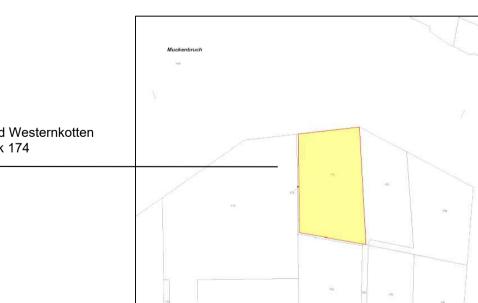
• Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichem Licht (Wellenlängen nicht kleiner als

# Sonstige Darstellungen

Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer







# Erwitte, den

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates der Stadt Erwitte hat am 12.11.2024 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Bürgermeiste

## FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** 

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung sind am

ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den Bürgermeister

### **OFFENLEGUNGSBESCHLUSS**

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

Erwitte, den Bürgermeister

# ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

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.

Bürgermeister

**Entwurf und Anfertigung** Stadtverwaltung Erwitte Fachdienst 205 Stadtplanung, Umwelt Denkmalschutz

Erwitte, den Der Bürgermeister Maßstab

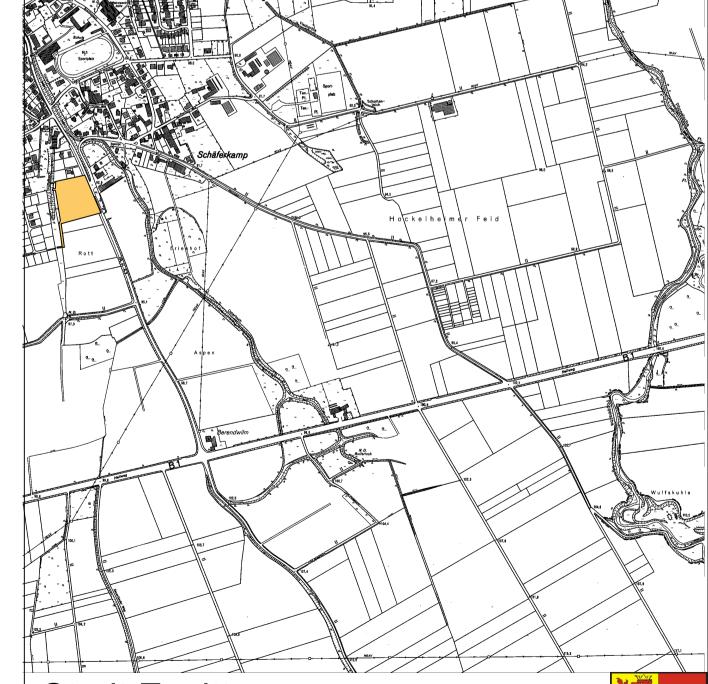


# Kartographische Darstellung

Erwitte, den

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

Stand der Planunterlage: April 2025



**Stadt Erwitte** Ortsteil Bad Westernkotten Bebauungsplan Nr. 47 "Auf dem Rott"

