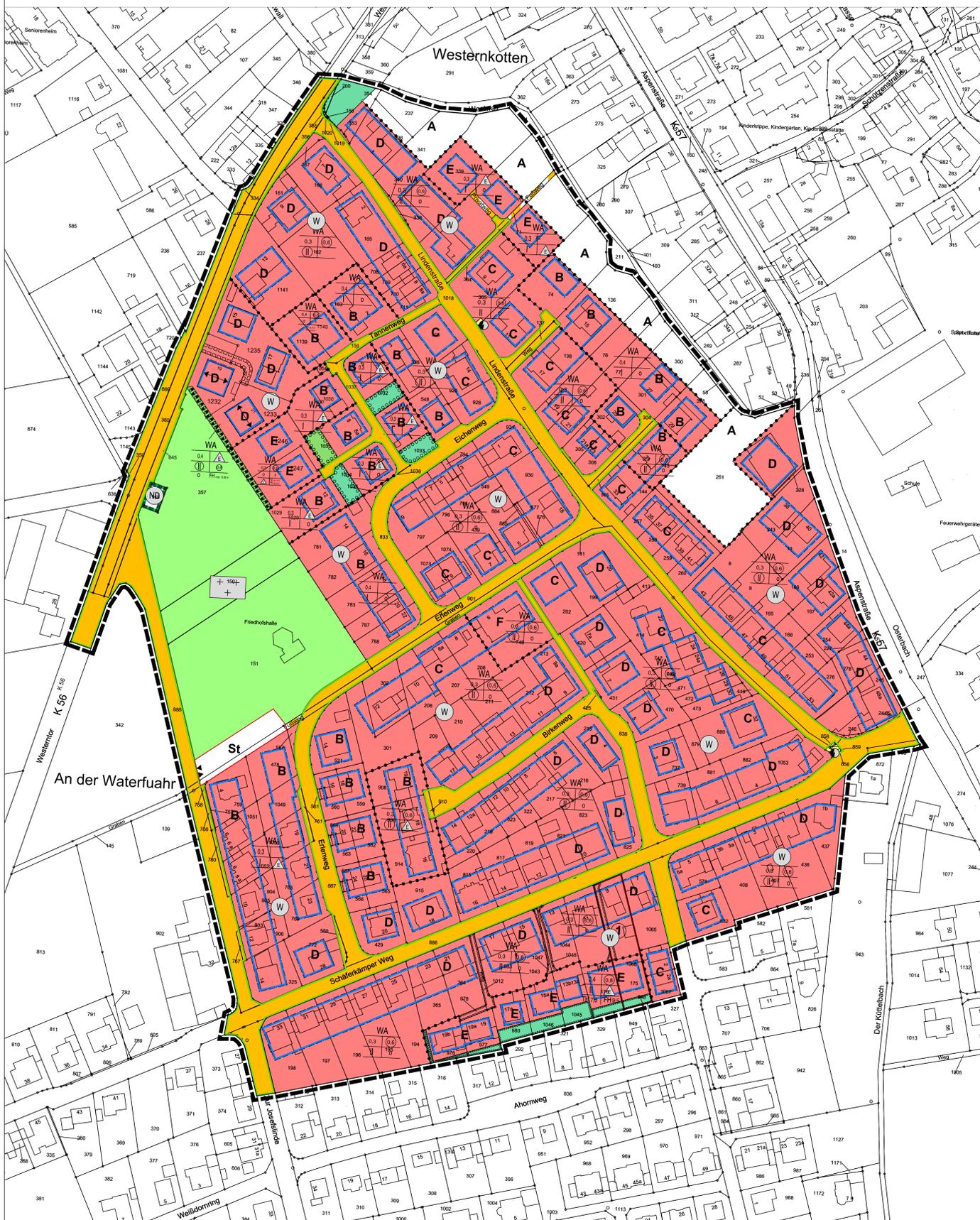


Stadt Erwitte Ortsteil Bad Westernkotten

Bebauungsplan Nr. 7 "Lindenstraße", 10. Änderung



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
 (1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
 (2) Zulässig sind
 1. Wohngebäude
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schenk- und Spielereisbänke sowie nicht erwerbswirtschaftliche
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Betriebe des Baubehandlungsberufes
 2. Sonstige nicht erwerbswirtschaftliche
 (4) Die nachfolgenden ausnahmsweise Nutzungen werden gem. § 1 (8) BauNVO nicht zugelassen
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Garagenbauten,
 5. Tankstellen.
- B** 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 3 Wohnungen zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.
C Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 4 Wohnungen zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Bei Reihenhäusern sind max. 2 Wohnungen zulässig.
D Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig.
E Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 2 Wohnungen zulässig.
F Innerhalb der so gekennzeichneten überbaubaren Fläche sind in Wohngebäuden max. 9 Wohnungen zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 0,6** 2.1. Geschossflächenzahl (GFZ)
 Verhältnis der Summe der Geschossfläche zur Grundstücksfläche
0,3 2.5. Grundflächenzahl (GRZ)
 Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
 Auf der mit **(D)** bezeichneten Flächen wird gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zugelassen, dass die Grundfläche durch die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen um 100% überschritten werden darf.
- (I)** 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(II) 2.7. Zahl der Vollgeschosse zwingend
(I) 2.7. Höhe baulicher Anlagen
 Traufhöhe als Höchstmaß
 Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufe des Hauptdaches (Oberkante Fußpfette) und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.
TH 7,00 Firsthöhe als Höchstmaß
 Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden gemittelten natürlichen Geländeoberfläche.
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- O** 3.1. offene Bauweise
E 3.1.1. nur Einzelhäuser zulässig
3.5. Baugrenze
 überbaubare Grundstücksfläche
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
A Auf den mit "A" gekennzeichneten nicht überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze i.S.v. § 12 BauNVO unzulässig.
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1.** Straßenverkehrsflächen
6.2. Straßenbegrenzungslinie
6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Privatweg
6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 Ein- und Ausfahrt
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- (E)** Elektrizität
- 9. Grünflächen**
- (G)** Grünfläche - öffentlich
(F) Friedhof
(P) Grünfläche - privat
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- (G)** 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen
 Innerhalb dieser Flächen sind heimische Gehölzarten entsprechend der folgenden Pflanzliste anzupflanzen:
 Steiche, Eberesche, Wildrose, Hainbuche, Salweide, Weißdorn, Hainweib, Schilke, Hasel, Hundrose
 Innerhalb der 13. Flächen sind bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig.
(ND) 13.3. Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
 Naturdenkmal
- 15. Sonstige Festsetzungen**
- (SI)** 15.5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(L) 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(G) 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(---) 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
 35° - 48° Dachneigung bei eingeschossiger Bauweise
 20° - 38° Dachneigung bei zweigeschossiger Bauweise
 Drempel sind bis 0,50 m zulässig. Das Maß gilt gemessen vom Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Rohdecke des Dachgeschoßbodens bis zum Schnittpunkt Außenwand/Sparrenunterkante.

RECHTSGRÜNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- § 89 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW 2019) in der Fassung vom 21.07.2019 (GV NRW S. 421).
- § 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).
- 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. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1602) geändert worden ist.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates der Stadt Erwitte hat am 25.06.2024 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den _____ Bürgermeister _____

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

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

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

1. Zur Vermeidung der Verstoßbescheide ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) notwendig.
 Räumungsmaßnahmen sämtliche Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28.09. Februar durchzuführen. In Fällen nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraumes ist durch eine unumweltschädliche Baubegleitung sicherzustellen, dass bei der Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.

Hinweise:

- Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine 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 Ost (Tel.: 02781 - 93750; Fax: 02781 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Beugung 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 Beugung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundamentstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- Bei der Bauausführung ist entgegen Hinweis 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.
- 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 Baummaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.
- Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- 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.
- Sollten gewerlich 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

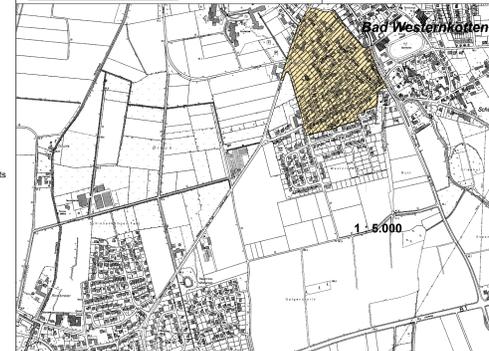
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
 Stand der Planunterlagen: November 2017

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

Erwitte, den _____
 Der Bürgermeister

Fassung Nr. 2.03.2025
 Verleser Datum 20.03.2025

Maßstab
 1 : 1000



Stadt Erwitte
 Ortsteil Bad Westernkotten

Bebauungsplan Nr. 7
 "Lindenstraße", 10. Änderung