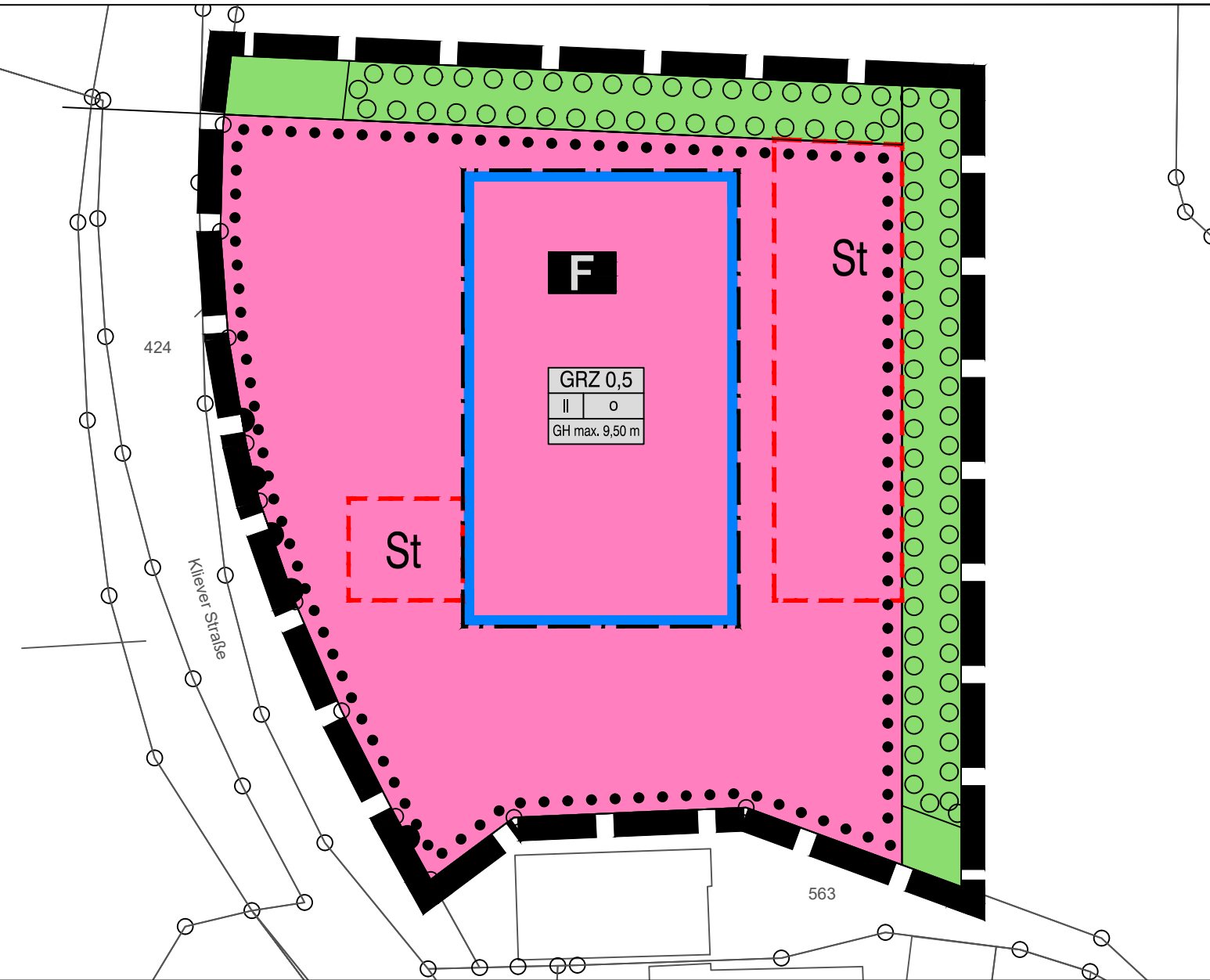


Stadt Erwitte

Bebauungsplan Völlinghausen Nr. 9

"Feuerwehrgerätehaus - Kliever Straße"



Kartographische Darstellung

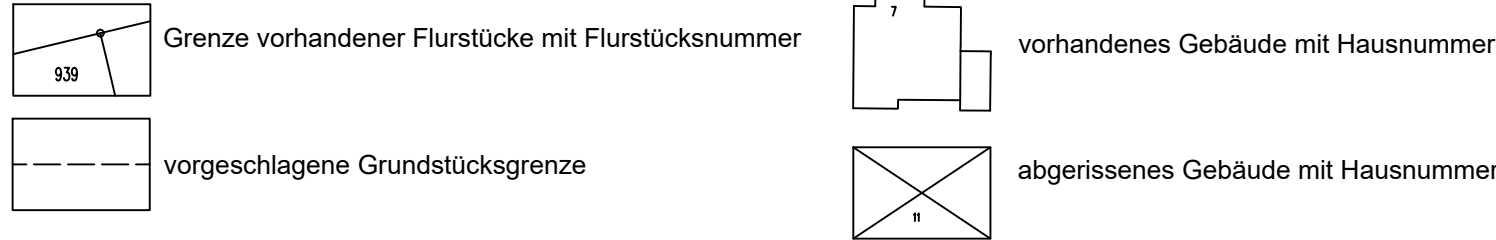
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stand der Planunterlage: Mai 2025

Hinweise:

- 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 Abs. 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 zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz 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 zu lagern.
- 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 abzuschleppen und einer Verwertung zuzuführen.
- 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.
- 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.
- Laut Starkregenhinweiskarte ist das Gebiet des Bebauungsplans bei Starkregen teilweise von Überschwemmungen betroffen. Eine starkregenangepasste Bebauung wird daher empfohlen.
- 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.

Sonstige Darstellungen



RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- § 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).
- § 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.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

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

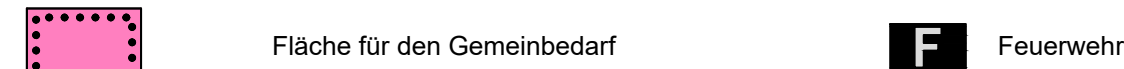
2.Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

- 0,5 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO
- II 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO
- GH max. 9,50 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Für Solaranlagen oder technische Dachaufbauten kann eine geringfügige Überschreitung zugelassen werden.
- Die Gebäudehöhe ist der oberste Dachabschluss einschließlich der Dachhaut.
Als unterer Bezugspunkt gilt der Abschluss der Fahrbahnfläche mit der dazugehörigen Entwässerungsrinne.
Oberer Bezugspunkt: Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist der Abschluss des Gebäudes (Dachabschluss/ Attika)

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

- 0 3.1 offene Bauweise
- 3.5 Baugrenze gem. § 23 BauNVO
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO
- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB

4. Fläche für den Gemeinbedarf



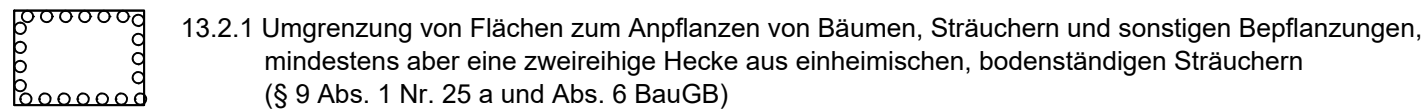
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)



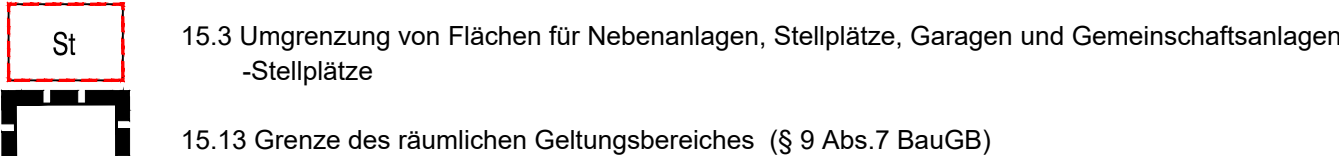
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



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)



15. Sonstige Planzeichen



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

- Dächer
Glänzende Materialien (nach DIN EN 13 300) sind zur Dacheindeckung nicht zulässig. Dachgauben sind nur bis zur halben Länge der dazugehörigen Hauptdachfläche zulässig.
- Einfriedungen
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 grundstücksseitig in die Hecke integriert zulässig.
- Garagen, Carports und Stellplätze
Oberirdische Stellplatzflächen wasserdurchlässig zu befestigen (wassergebunden; drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflastersystem mit mind. 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Kiessand, Splitt o.ä., mittlerer Abflussbeiwert gem. DIN 1986-100:2016-12 von 0,70). Diese Pflicht entfällt, wenn nachweislich auf dem eigenen Grundstück versickert wird.
- Straßenbeleuchtung
Die Straßenbeleuchtung ist naturschutz- und artenschutzkonform zu gestalten. Dies bedeutet:
 - Verwendung von gerichtetem und abgeschirmtem Licht, um Lichtimmissionen ins Umfeld (insb. in das VS-Gebiet) zu vermeiden (Beleuchtungsverbot von Schutzgebieten nach § 35 BNatSchG!).
 - Verwendung von fledermaus- und insektenfreundlichem Licht (Wellenlängen nicht kleiner als 540 qm, Farbtemperatur nicht größer als 2000 K).

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt der Stadt Erwitte hat am 27.08.2025 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

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

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 Abs. 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
Fachdienst 205 Stadtplanung, Umwelt, Denkmalschutz

Fassung Nr. 04-08/2025

Verfasser Himstedt

Datum 02.10.2025

Erwitte, den
Der Bürgermeister
i.A.

Maßstab

1 : 500



Stadt Erwitte

Bebauungsplan Völlinghausen Nr. 9 "Feuerwehr an der Kliever Straße"

