

1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394) 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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt der Stadt Erwitte hat am 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 _ bis einschließl. stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung sind am ortsbüchlich 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 ortsbüchlich 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 ortsbüchlich 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

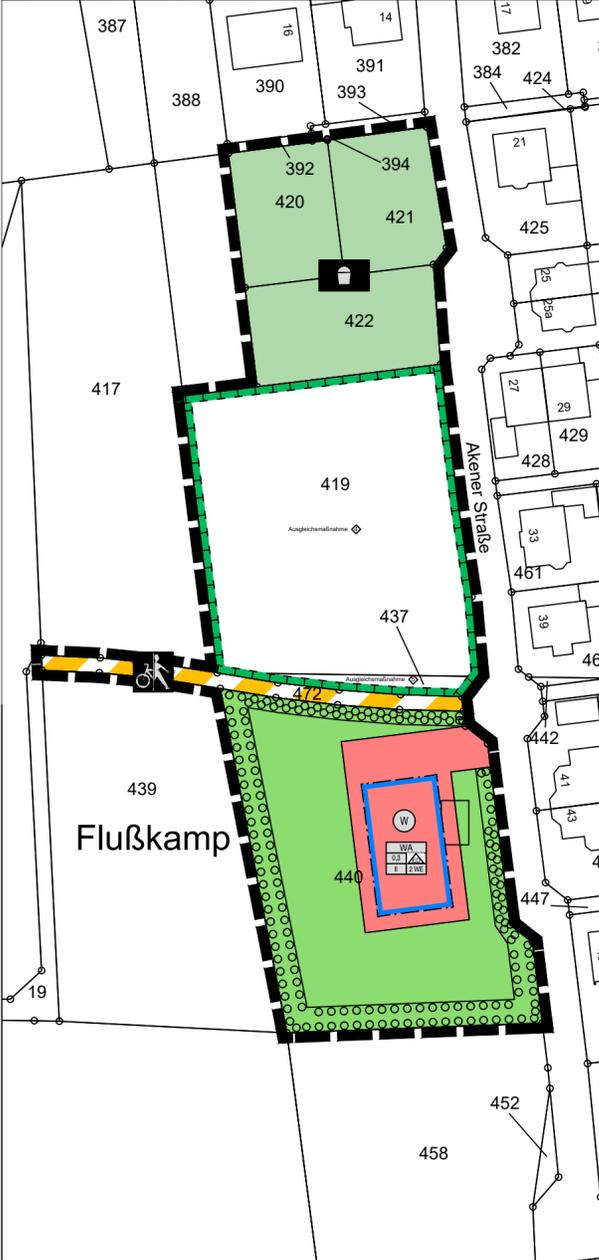
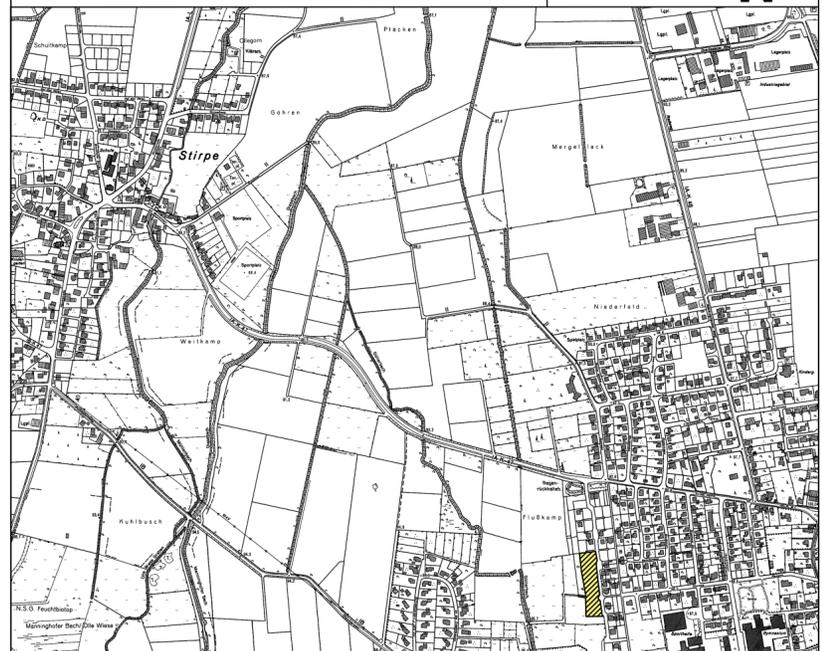
Fassung Nr. 01-05/2025

Verfasser Himstedt

Datum 23.05.2025

Erwitte, den
Der Bürgermeister
i.A.

Maßstab
1 : 1.000



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
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
- (4) Die nachfolgenden ausnahmsweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen
- Tankstellen,



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



- 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO



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



- 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)



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



- 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)



- 6.3 Strassenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



- Fuß- und Radweg

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 BauGB)



- Private Grünfläche



- Öffentliche Grünfläche
Hier: Zweckbestimmung Spielplatz mit Baurecht auf Zeit gem. § 9 Abs. 2 BauGB
Folgenutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. ursprünglicher Fassung Bebauungsplan EW Nr. 16 "nördlich des Glasmerweges/ Schulzentrum"

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)



- 13.1 Umgrenzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 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)



15. Sonstige Planzeichen



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

Ausgleichsmaßnahmen



- Feldgehölz mit Stieleiche, Hainbuche, Vogelbeere, Hasel, Weißdorn, Schneeball, Grauweide, Faulbaum



- Hochstämmige Baumreihe entlang des Fuß- und Radweges

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

1. Dächer

Zulässig ist nur die im Plan angegebene Dachneigung zwischen 38° - 48°. 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.

Glänzende oder spiegelnde Materialien sind zur Dacheindeckung nicht zulässig.

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

2. 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.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

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.

5. 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).

Kartographische Darstellung

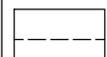
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stand der Planunterlage: Mai 2025

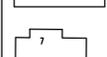
Sonstige Darstellungen



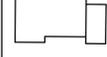
Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



vorhandenes Gebäude mit Hausnummer



abgerissenes Gebäude mit Hausnummer