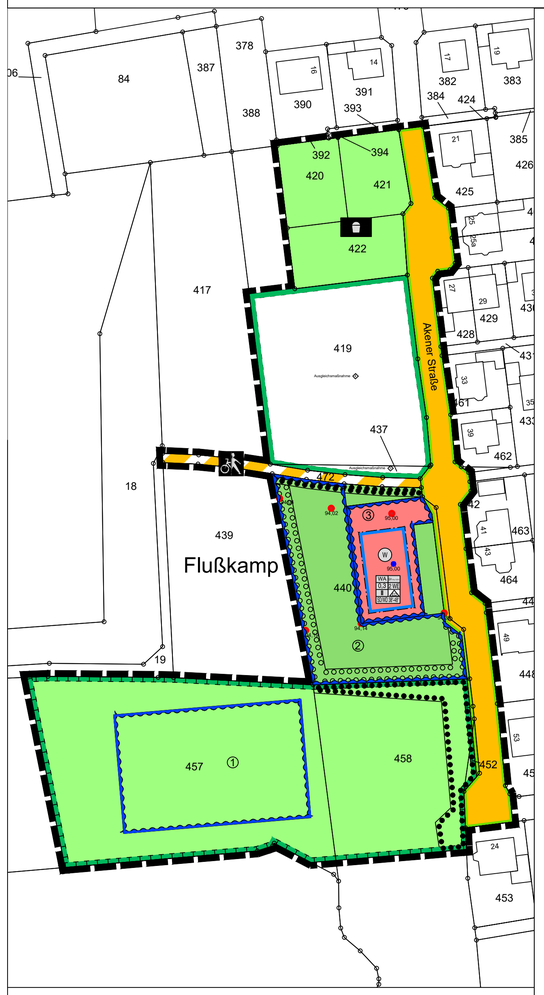
Stadt Erwitte

Bebauungsplan Erwitte Nr. 16 "Nördlich des Glasmerweges - Schulzentrum",

1. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

1. §§ 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.
2. 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.
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. § 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.
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.



Kartographische Darstellung

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

Stand der Planunterlage: Mai 2025

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) 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).
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. 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
6. Bei Verwertungsmaßnahmen über 400 m² Fläche, z. B. auf landwirtschaftlich genutzten Böden, ist eine eigenständige Baugenehmigung erforderlich.
7. Sollten Recyclingprodukte eingebaut werden, ist hinsichtlich der Einbaubedingungen (wasserrechtliche Erlaubnis) die Untere Wasserbehörde zu beteiligen.
8. 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.

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 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 WE — 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)

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

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

GH max. 10,50 m — maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO
Die maximale Gebäudehöhe wird definiert als der obere Abschluss eines Gebäudes. Darunter fallen außer dem Dachfirst z.B. der obere Abschluss eines Treppenhauses, der einen Zugang zur Dachterrasse ermöglicht, oder andere Dachaufbauten wie z.B. Solarenergieanlagen. [§ 18 Abs. 1 BauNVO]. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine bleiben unberücksichtigt. Bezugspunkt für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist die im Plan angegebene Höhenlage von 95 m über NN des Baugrundstücks und ist innerhalb des gesamten Baufensters einzuhalten.

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

ED — 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
Innerhalb dieser privaten Grünfläche ist nur ein verfahrensfreies Gebäude im Sinne des § 62 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW zulässig.

Öffentliche Grünfläche

Hier: Zweckbestimmung Spielplatz mit Baurecht auf Zeit (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
Die auflösende Bedingung tritt ein, sobald die Nutzung als Spielplatz dauerhaft aufgegeben ist.
Folgenutzung: Allgemeines Wohngebiet mit den Festsetzungen der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes Erwitte Nr. 16 "nördlich des Glasmerweges/ Schulzentrum"

10. Wasserflächen und Flächen für den Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b, c BauGB)

10.2 Umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

① Fläche für Retentionsraumausgleich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB

② Retentionsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 b BauGB;
Bei Geländemodellierungen dürfen die angegebenen Maximalhöhen nicht überschritten werden

③ Gebiet für bauliche Maßnahmen zum Hochwasserschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB; die Geländeoberfläche in der überbaubaren Grundstücksfläche ist bis zur festgesetzten Mindesthöhe anzufüllen. Die Geländeoberfläche in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche kann bis zur festgesetzten Maximalhöhe angefüllt werden.

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) Bebauungen und Versiegelungen jeglicher Art sind unzulässig.

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

15. Sonstige Planzeichen

15.10 Höhenlage (§9 Abs. 1 Nr. 16 b, c BauGB)

Mindesthöhe über NHN
Maximalhöhe über NHN, Zwischenhöhen sind durch Inter- bzw. Extrapolation mit benachbarten Werten zu ermitteln

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

Ausgleichsmaßnahmen

4 Feldgehölz mit Stieleiche, Hainbuche, Vogelbeere, Hasel, Weißdorn, Schneeball, Grauweise, Faulbaum

5 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 sind nur die im Plan angegebenen Sattel- und Walmdächer (SD/WD) mit einer 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 Materialien (nach DIN EN 13 300) 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 gebietseigenen i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG 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, mittlerer Abflusswert (nach DIN 1986-100:2016-12) von 0,70 als einzuhaltender Grenzwert, 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 gebietseigener i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG 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 gebietseigene i.S.v. § 40 Abs. 1 BNatSchG 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).

Sonstige Darstellungen

939 — Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

7 — vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

8 — abgerissenes Gebäude mit Hausnummer

Ausgleichsmaßnahme
Die Bilanzierung in der Begründung zeigt, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes der Eingriff in Natur und Landschaft direkt im Geltungsbereich ausgeglichen werden kann. Für die geplanten Maßnahmen ergibt sich aus der Differenz zwischen Bestand und Planung ein Kompensationsüberschuss von **5.843** Biotopwertpunkten. Auch bei zurückwandlung der Flächen, Spielplatz zurück in Wohnbaufläche, ergibt sich weiterhin ein Kompensationsüberschuss von 1.527 Biotopwertpunkten.

ÄNDERUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt der Stadt Erwitte hat am 03.06.2025 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 23.06.2025 bis einschließl. 24.07.2025 stattgefunden. Ort und Zeit der Auslegung sind am 10.06.2025 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

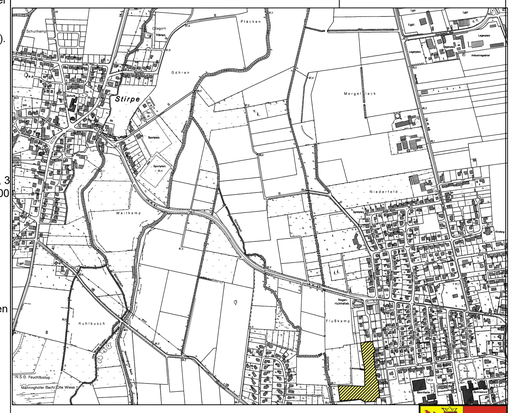
BEKANNTMACHUNG
Dieser Bebauungsplan ist am ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den Bürgermeister

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

Erwitte, den
Der Bürgermeister
i.A.

Fassung Nr. 03-12/2025
Verfasser Paradine
Datum 11.12.2025
Maßstab 1 : 1.000



Stadt Erwitte

Bebauungsplan Erwitte Nr. 16 "Nördlich des Glasmerweges - Schulzentrum", 1. Änderung