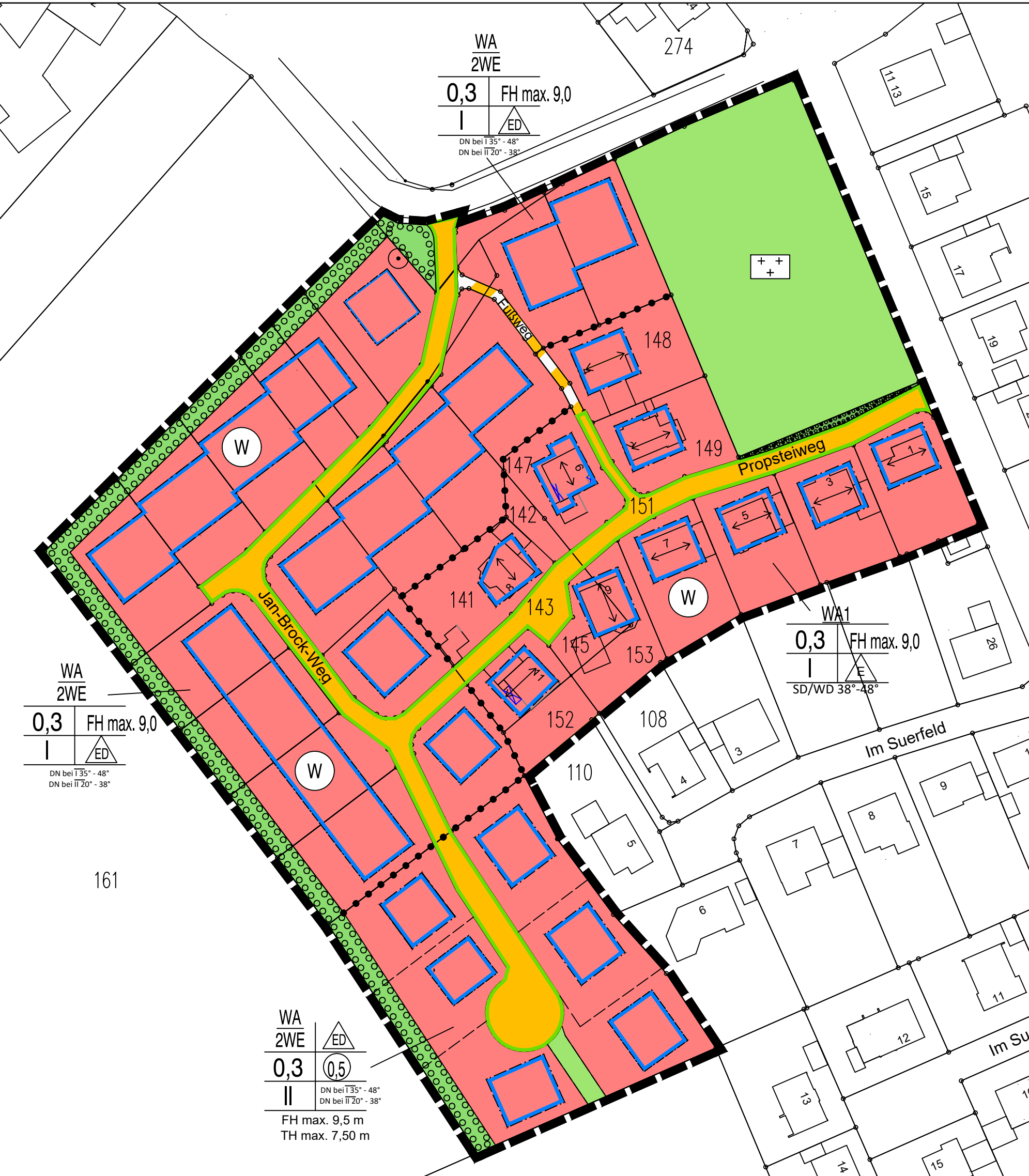


Stadt Erwitte

Ortsteil Eikeloh

Bebauungsplan Nr. 4 "Am Friedhof", 2. Änderung



Hinweise:

- Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).
- 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.
- 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 Baumaßnahmen 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 Vernichtung zu schützen. Er ist vorwiegend 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.
- 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.

Kartographische Darstellung

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

Stand der Planunterlage: November 2018

Sonstige Darstellungen

Grenze vorhandener Flurstücke mit Flurstücksnummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorhandenes Gebäude mit Hausnummer

abgerissenes Gebäude mit Hausnummer

RECHTSGRUNDLAGEN

- §§ 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.
- § 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 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086) 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 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV.NRW. S. 490).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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.

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

- Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
- 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.

- Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen,
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete

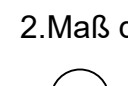
- Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen
- Zulässig sind:
 - Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Ausnahmsweise können zugelassen werden:

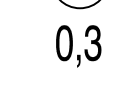
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.



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



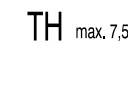
- 2.1 Geschossflächenzahl GFZ gem. § 20 BauNVO



- 2.5 Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO

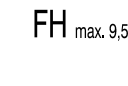


- 2.7 Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO



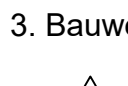
- Traufhöhe als Höchstmaß

Das Maß gilt gemessen zwischen der Traufkante des Hauptdaches (Oberkante Fußplatte) und der senkrecht darunter liegenden geneigten natürlichen Geländeoberfläche.



- Firsthöhe als Höchstmaß

Das Maß gilt gemessen zwischen dem First des Hauptdaches und der senkrecht darunter liegenden geneigten natürlichen Geländeoberfläche.



- 3.1.1 Nur Einzelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 BauNVO



- 3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig gem. § 22 Abs. 2 +2 BauNVO



- 3.2 Baugrenze gem. § 23 BauNVO



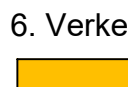
- überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 1 BauNVO



- nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 BauGB



- Firststrichung



- 6.1 Straßenverkehrsfläche



- 6.2 Straßenbegrenzungslinie



- 6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

hier: Fußweg

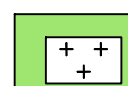


- 9.1 Private Grünfläche



- 9.2 Öffentliche Grünfläche

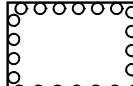
hier: Friedhof



- 9.2 Öffentliche Grünfläche

hier: Friedhof

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



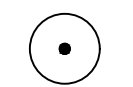
- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB)

Hier sind Bäume und Sträucher aus folgender Artenliste

anzupflanzen:
Hainbuche, Hasel, Schlehe, Weißdorn, Hundrose, Schneeball, Vogelkirsche, Heckenkirsche, Hartriegel, Pfaffenhütchen, Holunder, Salweide, Esche, Eberesche

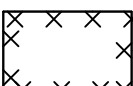


- 13.2.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, +2 Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)



- 13.2 Erhaltung von Bäumen

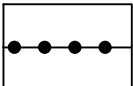
14. Sonstige Planzeichen



- 15.12 Altlastenverdachtsfläche gem. Kataster über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 Abs. 6 BauGB)



- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 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)

1. Dächer

Zulässig sind nur die im Plan angegebenen Dachneigungen. 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. Grenz 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-seitig in die Hecke integriert zulässig.

3. Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00m 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 400 m² 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.

Ausgleichsmaßnahme

Die Bilanzierung der mit der Planung verbundenen Eingriffe ergibt einen Kompensationsbedarf von 8.057 Werteinheiten. Dieses Kompensationsdefizit wird gem. § 1a (3) BauGB ausgeglichen. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt auf einer Ackerfläche im Gewerbegebiet Nord in der Gemarkung Erwitte, Flur 2, Flurstück 21, 22, 58, 82, 83, 105, 160, 161, 580 und 844.



ÄNDERUNGSSBESCHLUSS

Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat am 10.07.2019 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Erwitte, den 08. Oktober 2024

Bürgermeister gez. Henneböhl

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.10.2020 bis einschließl. 09.11.2020 stattgefunden.

Erwitte, den 08. Oktober 2024

Bürgermeister gez. Henneböhl

OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt, Klimaschutz, Mobilität und Digitales des Rates der Stadt Erwitte am 13.12.2021 beschlossen.

Erwitte, den 08. Oktober 2024

Bürgermeister gez. Henneböhl

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 21.01.2022 bis 21.02.2022 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der Auslegung sind am 12.01.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Erwitte, den 08. Oktober 2024

Bürgermeister gez. Henneböhl

SATZUNGSBESCHLUSS

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 05.04.2022 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 08. Oktober 2024

Bürgermeister gez. Henneböhl

BEKANNTMACHUNG

Dieser Bebauungsplan ist am 17.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 08. Oktober 2024

Bürgermeister gez. Henneböhl

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

Fassung Nr. 7-04/2022
Verfasser Himstedt
Datum 26.04.2022

Erwitte, den 07.04.2022

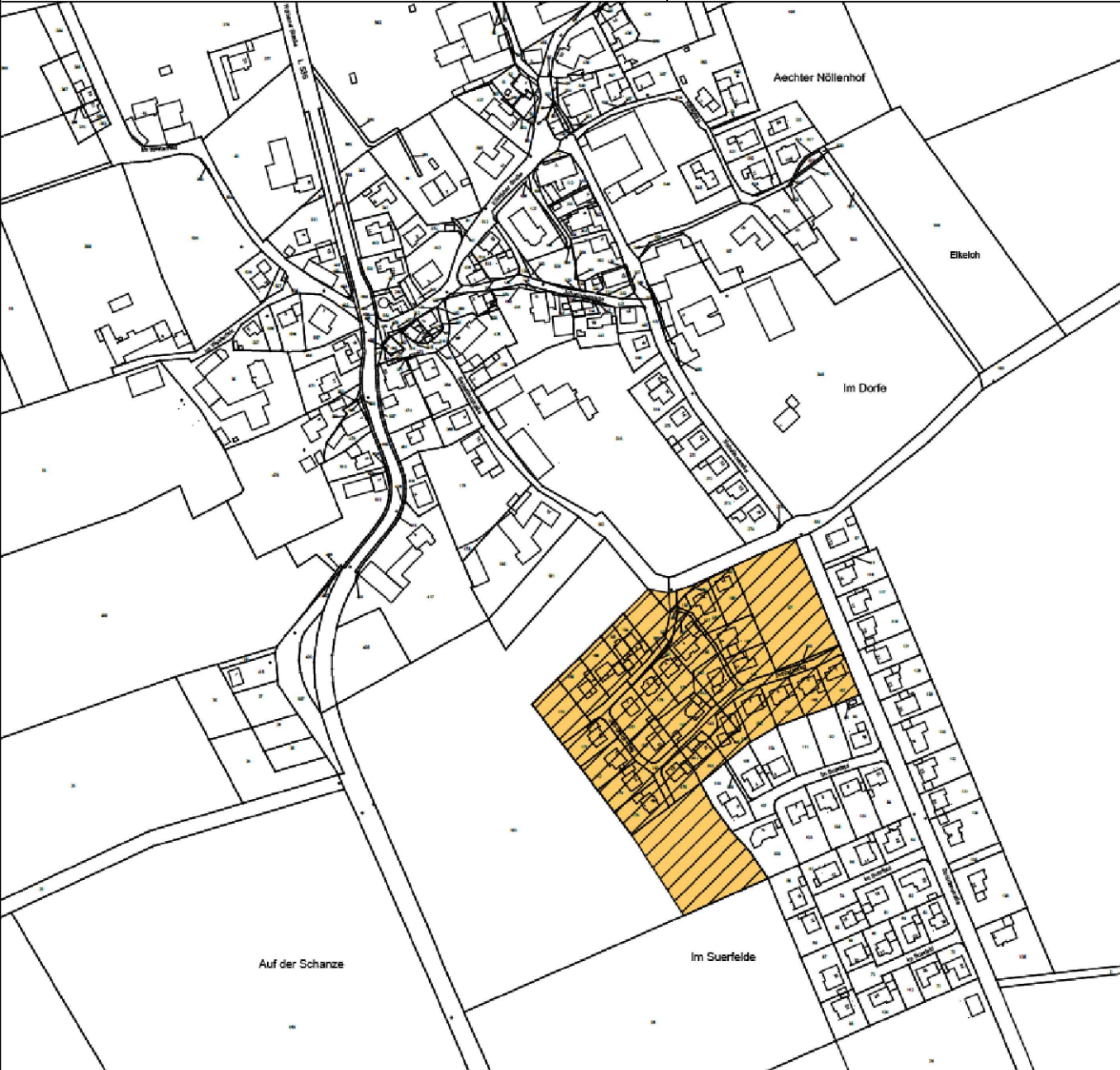
Der Bürgermeister

i.A.

gez. Himstedt

Maßstab

1 : 1000



Stadt Erwitte

Ortsteil Eikeloh



Bebauungsplan Nr. 4
"Am Friedhof", 2. Änderung