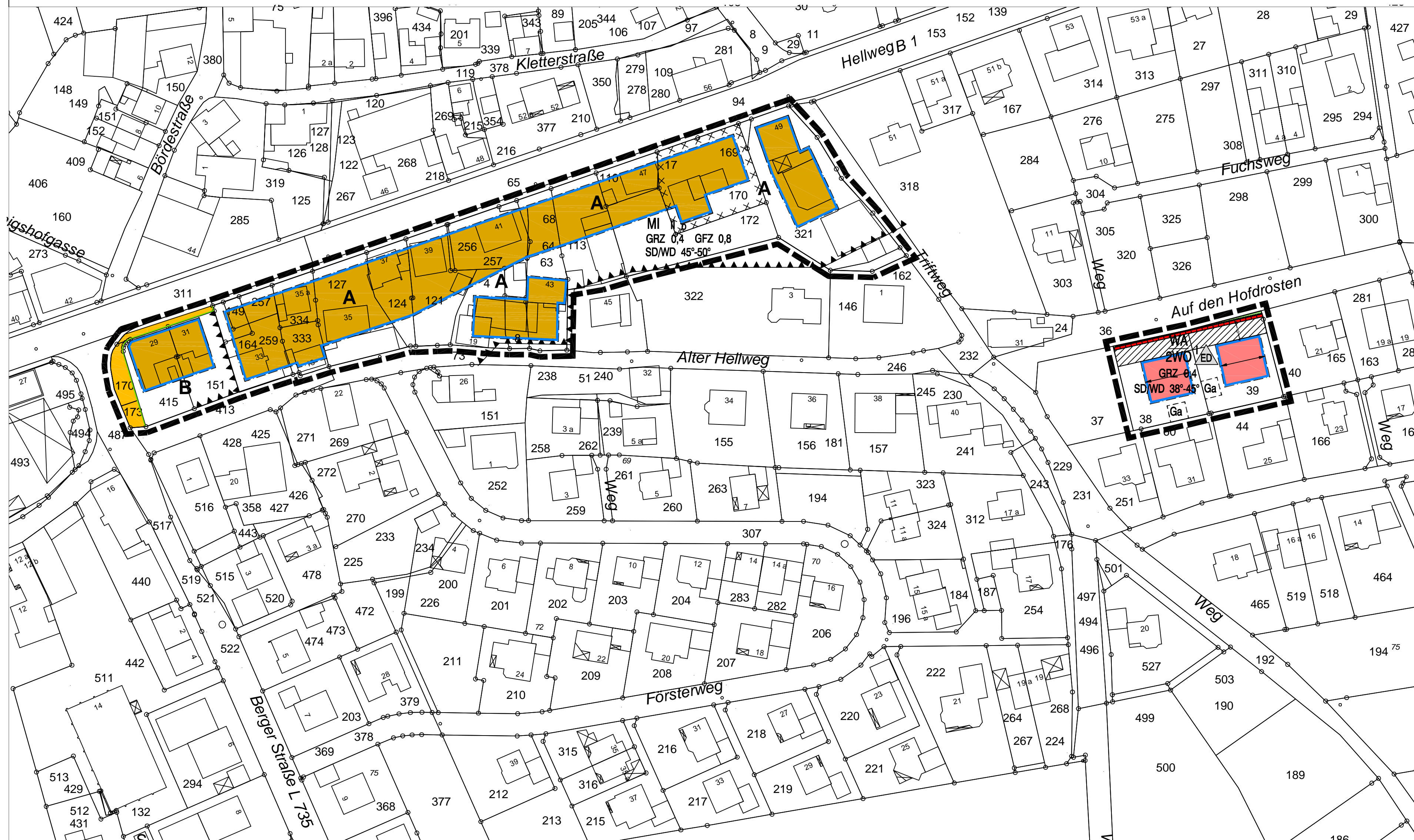


# Stadt Erwitte

## Bebauungsplan Erwitte Nr. 11 "Berger Straße/Wemberweg", 7. Änderung



**Hinweise:**

1. 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 dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750 Fax: 02761-2466) 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).

2. Bei der Bauausführung ist etwaigen Hinweisen auf vorkommende geschützte Tier- und Pflanzenarten nachzugehen und in diesem Fall unverzüglich die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Soest als die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren.

**Kartographische Darstellung**

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

Stand der Planunterlagen: Juli 2010

**Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V.m. § 86 BauONW**

→ Firstrichtung

SDWD Sattel- und Walmdächer zulässig

38°-45° Dachneigung

Zufahrten und Flächen für Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Decke anzulegen.

Ga Vorgeschlagene Garagenstellung

Garagen sollen möglichst in die Hauptgebäude eingezogen werden oder diesen in Dachform und -material angepasst werden.

Sie müssen mit ihren Seiten- und Rückwänden einen Mindestabstand von 1,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Diese Abstandsflächen sind mit Laubgehölzen zu begrünen.

- 15. Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 15.6. Umgrenzung von Flächen für besonderen Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz. Bei den geplanten baulichen Anlagen entlang der B1 (Hellweg), der L 735 (Berger Straße) und der Straßenmeisterei sind schallschutzbedürftige für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume auf der straßen- bzw. bauhofabgewandten Seite anzuordnen. Bei Gebäuden im Abstand ≤ 50 m zum Hellweg und zur Berger Straße sind bei den Räumen mit Sichtbeziehung zur B1, zur L 735 und zur Landesstraßenmeisterei Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2, die der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - und der VDI-Richtlinie 2719 - Schallschutzdämmung von Fenstern entsprechen.
  - A Bei Gebäuden im Knotenpunktbereich der Berger Straße und dem Hellweg sind Fenster von Räumen mit Sichtbeziehung zu diesen Straßen mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 3 einzubauen.
  - B Altlastverdachtsfläche gem. Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest Nr. 4316-63 (ehem. Tankstelle)
  - 15.12. Altlastverdachtsfläche gem. Kataster über Altlastverdachtsflächen und Altlasten des Kreises Soest Nr. 4316-63 (ehem. Tankstelle)
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11)**
- WA** 1.1.3. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen überwiegend dem Wohnen  
(2) Zulässig sind  
1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
(3) Ausnahmeweise können zugelassen werden  
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
(4) Die nachfolgenden ausnahmeweisen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen  
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
3. Anlagen für Verwaltungen,  
4. Gartenbaubetriebe,  
5. Tankstellen.
- MI** 1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.  
(2) Zulässig sind  
1. Wohngebäude,  
2. Geschäfts- und Bürogebäude,  
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,  
4. sonstige Gewerbebetriebe,  
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,  
6. Gartenbaubetriebe,  
7. Tankstellen.  
(3) Die nachfolgend allgemein zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen  
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,  
2. Lagerplätze und Außenverkaufs- und Ausstellungsflächen  
(4) Die nachfolgend ausnahmeweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht zugelassen  
1. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 3 Nr. 1 bezeichneten Teile des Gebiets.
- ZWO** 1.5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GFZ 0,8** 2.1. Geschossflächenzahl (§20 BauNVO)
- GRZ 0,4** 2.5. Grundflächenzahl (§19 BauNVO)
- II** 2.7. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- 0** 3.1. offene Bauweise
- ED** 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 Abs. 2 BauNVO)
- 3.5. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
- überbaubare Grundstücksfläche (§23 Abs. 1 BauNVO)**
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- 6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Verkehrsfläche**
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Grünfläche**
- 13. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 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 BauGB)**
- 14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
- D** 14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen sowie Einfriedungen jeglicher Art müssen von den Flächen des Denkmals ("Alter Hellweg" mit Böschungen) einen Abstand von mind. 6 m einhalten.

**RECHTSGRUNDLAGEN**

1. § 2 bis 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).  
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132).  
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 16.11.2004 (GV.NRW.S. 644).  
4. § 86 der Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV.NRW.S. 259)

**ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
Der Planungs- und Gestaltungsausschuss des Rates der Stadt Erwitte hat am 17.11.2010 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Erwitte, den 19.11.2010 Bürgermeister gez. Wessel

**ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**  
Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu diesem Bebauungsplan hat gem. § 13 a BauGB vom 13.12.2010 bis einschließlich 14.01.2011 stattgefunden.

Erwitte, den 21.01.2011 Bürgermeister gez. Wessel

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt Erwitte am 01.02.2011 gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen worden.

Erwitte, den 09.02.2011 Bürgermeister gez. Wessel

**BEKANNTMACHUNG**  
Dieser Bebauungsplan ist am 16.02.2011 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Er liegt während der Dienststunden in der Stadtverwaltung aus.

Erwitte, den 18.02.2011 Bürgermeister gez. Wessel

**Entwurf und Anfertigung Stadtverwaltung Erwitte Fachbereich 3 Stadtentwicklung**

Erwitte, den 07.12.2010  
Der Bürgermeister i.A.  
gez. Specovius

Fassung Nr. 01/DEZ. 2010  
Verfasser SPE  
Datum 07.12.2010

Maßstab 1 : 1000



**Stadt Erwitte**

Bebauungsplan Erwitte Nr. 11  
"Berger Straße/Wemberweg", 7. Änderung

